

HANDLEIDING LOKAAL WOONBELEID

DEEL VI: LOKAAL WOONOVERLEG



Kolofon

Deze uitgave is een samenwerking van:
Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – afdeling Woonbeleid
Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
Vlaams Overleg Bewonersbelangen
Provincie Vlaams-Brabant
Provincie Antwerpen
Provincie Limburg
Provincie Oost-Vlaanderen
Provincie West-Vlaanderen

Verantwoordelijke uitgever:

Hugo Beersmans
Wd. Directeur-generaal AROHM
Koning Albert II-laan 20 bus 7
1000 Brussel

Depotnummer: D/2003/3241/197

Druk: Goekint Graphics n.v., Oostende

Uitgave: juni 2003



HANDLEIDING LOKAAL WOONBELEID

DEEL VI: LOKAAL WOONOVERLEG

Inhoud

Voorwoord	4
Inleiding	5
Hoofdstuk 1: Lokaal woonoverleg: waarom ?	6
1.1. Aanzetten voor een ad-hocoverleg	6
1.2. Bouwstenen voor een lokaal woonoverleg	7
1.3. Meerwaarde van lokaal woonoverleg	10
Hoofdstuk 2: Lokaal woonoverleg: waarover?	12
2.1. Een eerste stap: thema's	12
2.2. De volgende stap: doelstellingen en resultaten	14
Hoofdstuk 3: Lokaal woonoverleg: met wie?	15
3.1. Relevante actoren	15
3.2. Hoeveel partijen betrekken?	16
Hoofdstuk 4: Lokaal woonoverleg: hoe ?	17
4.1. Hoe starten met een woonoverleg?	17
4.2. Welke organisatievorm?	18
4.3. Secretariaat en coördinator	18
4.4. Besluitvorming	18
Hoofdstuk 5: Aandachtspunten	19
5.1. Politieke basisvoorwaarden	19
5.2. Bestuurlijke basisvoorwaarden	19
5.3. Organisatorische basisvoorwaarden	19
5.4. Knelpunten en valkuilen	20
Hoofdstuk 6: Praktijkvoorbeelden	21
6.1. Woonoverleg Zele	21
6.2. Woonoverleg Meetjesland	22
6.3. Woonoverleg Sint-Niklaas	25
6.4. Woonoverleg Izegem	26

Voorwoord

In de beleidsnota 2000-2004 "Vlaams woonbeleid" worden de krachtlijnen van het Vlaamse woonbeleid voor de huidige legislatuur uiteengezet. Het Vlaamse woonbeleid erkent daarbij het lokale bestuursniveau als een belangrijke partner: in de Vlaamse Wooncode staat de gemeente ingeschreven als coördinator van alle huisvestingsinitiatieven op haar grondgebied.

Ter ondersteuning van de gemeenten werd in 2000 door de afdeling Woonbeleid van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (V.V.S.G.), in samenwerking met het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (V.O.B.) en de Vlaamse Provincies, een "Draaiboek lokaal woonbeleid" gepubliceerd. Dit bevatte naast een algemeen overzicht van de huisvestingssituatie in Vlaanderen ook een theoretische beschrijving van de methodiek en de randvoorwaarden om te komen tot een lokaal woonbeleid, gevolgd door een overzicht van de instrumenten waarover de gemeenten kunnen beschikken. In mei 2001 volgde een tweede herziene uitgave.

De ambitie om het draaiboek een praktischer karakter te geven resulteert in de voorliggende publicatie die kadert in een nieuwe reeks "Handleiding lokaal woonbeleid". Deze reeks van zes thema's over lokaal woonbeleid wil aan de hand van praktijkervaringen en tips een praktische aanvulling op het draaiboek zijn voor de lokale huisvestingsactoren. Voor de theoretische achtergrondinformatie over het thema kan u dus terecht in het eerste "Draaiboek lokaal woonbeleid".*

In de reeks "Handleiding lokaal woonbeleid" verschijnen in de loop van 2002-2003 zes publicaties rond de volgende thema's:

- Woonplan
- Klantgerichte dienstverlening
- Intergemeentelijke samenwerking
- Wonen en ruimtelijke ordening
- Wonen en welzijn
- Lokaal woonoverleg

Ik durf te hopen dat deze reeks "Handleiding lokaal woonbeleid" zowel voor de gemeentelijke mandatarissen en ambtenaren als voor alle betrokken actoren een praktisch hulpmiddel mag betekenen bij de invulling van het lokaal woonbeleid.

Marino Keulen,
Vlaams minister van Wonen, Media en Sport

* De tweede herziene uitgave van het "draaiboek lokaal woonbeleid" d.d. mei 2001 kan worden besteld bij Uitgeverij Politeia nv, Kolenmarkt 7, 1000 Brussel, tel: (02) 289 26 10, e-mail: info@politeia.be

Inleiding

Lokale besturen krijgen van hun inwoners de meest uiteenlopende vragen over wonen in de gemeente of regio: kom ik in aanmerking voor een goedkope lening? Wanneer kom ik aan de beurt voor een sociale huurwoning? Kan ik een premie krijgen voor de isolatie van mijn woning?

Waar vind ik betaalbare bouwgrond? In acute crisissituaties moeten OCMW's soms dringend op zoek naar herhuisvesting.

Niet al deze vragen zijn voor een lokaal bestuur even makkelijk te beantwoorden.

De gemeente is dan ook niet de enige en zelfs niet de belangrijkste actor in het huisvestingsbeleid. Een goede huisvesting hangt immers samen met tal van factoren.

De gemeenten zijn wel coördinator van alle wooninitiatieven op hun grondgebied. Om het gemeentelijke woonbeleid te laten slagen is een gestructureerd overleg een eerste en onontbeerlijke voorwaarde.

Deze publicatie wil, aan de hand van voorbeelden uit de praktijk het belang van zulk overleg illustreren en gemeenten elementen aanreiken aan de hand waarvan ze zelf zulk overleg optimaal kunnen organiseren, hetzij op gemeentelijk, hetzij op intergemeentelijk vlak, om – in functie van de eigen behoeften en de eigen situatie – tot reële resultaten te komen.

1. Lokaal woonoverleg: waarom?

Wanneer burgers een concrete vraag of probleem hebben, zijn vaak verschillende instanties en actoren hierbij betrokken. Dit impliceert reeds de facto een zekere vorm van lokale samenwerking, die kan uitmonden in een overleg, desnoods louter bilateraal tussen twee diensten. De huisvestingsproblemen en -vragen van particulieren kunnen een eerste stap vormen tot overleg en samenwerking tussen diverse woonactoren. Onderstaande voorbeelden tonen hoe overleg tot een oplossing kan leiden voor een bepaald probleem.

1.1. Aanzetten voor een ad-hocoverleg

Enkele concrete voorbeelden:

1. ernstige verzakking van een woning

Na een plotse verzakking in een krotwoning is er instortingsgevaar en slaagt de brandweer er zelfs niet in de muren te stutten. De politie maakt een PV op en verwittigt onmiddellijk de burgemeester, die een besluit tot onbewoonbaarverklaring treft zodat de bewoonster zonder uitstel op straat staat. Het CAW (Centrum Algemeen Welzijnswerk) kan voor een tijdelijke crisiswoning zorgen; het OCMW helpt ondertussen zoeken naar een permanente woning. De Huurdersbond geeft raad omtrent het huurcontract en de te ondernemen stappen. Het OCMW zorgt voor een pro-deadvocaat, want de eigenaar weigert zelfs de waarborg terug te betalen. De bewoonster kan uiteindelijk in een OCMW-woning terecht en ontvangt een huursubsidie omdat ze van een ongezonde woning verhuist naar een gezonde en aangepaste woning.

2. woonproblemen in een erg vervuilde woning

Een gezin met twee kinderen, drie honden en vijf katten huurt een woning. Er zijn enkele gebreken aan het huis, maar het gebrek aan elementaire hygiëne vormt een nog veel groter gezondheidsrisico dan de structurele gebreken aan de woning: de bewoners zitten onder de vlooiënbeten, en de vloer ligt vol uitwerpselen. De sociale politie schakelt de Woonwijzer in voor een huisbezoek, zodat er een objectief technisch verslag komt. Ook instanties als het Wijkcentrum, het CAW en de mutualiteit worden ingeschakeld omdat er hier heel wat meer aan de hand is dan enkel een woonprobleem.

3. een eigen woning voor het gezin

Een gezin met drie kinderen wil een eigen woning bouwen. In het gemeentelijk structuurplan is bedongen dat een verkaveling aansluitend op het centrum minstens 10 % sociale kavels moet bevatten. Dat maakt de grond er een stuk goedkoper. De huisvestingsdienst wijst op een goedkope lening van het Vlaams Woningfonds als de goedkoopste formule. Bij het Woningfonds krijgt het gezin ook informatie over allerhande gemeentelijke en provinciale premies en fiscale tegemoetkomingen. Het gezin besluit na advies van de milieu-ambtenaar ook zonnepanelen en een regenwaterput te installeren.

4. huisvesting van een asielzoeker

Het OCMW krijgt een asielzoeker toegewezen. In de gemeente is geen betaalbare huurwoning te vinden. Het OCMW zorgt voor tijdelijke noodhuisvesting. Ondertussen vindt de asielzoeker met de hulp van landgenoten een kamer in Antwerpen. Stad Antwerpen voert actie tegen de eigenaar-huisjesmelker en de asielzoeker staat terug op straat. Het OCMW loopt nu het risico om de federale toelage te verliezen. Hierop organiseert het OCMW een overleg met de gemeente en een aantal welzijnsorganisaties. Dit resulteert in de oprichting van lokaal opvanginitiatief (L.O.I.) in de gemeente. Resultaat: behoud van de federale toelage.

5. verhuis van een onaangepaste naar een aangepaste woning

Een alleenstaande gehandicapte woont op een kamer, bovenaan een vrij gevaarlijke trap. Nadat de gemeente de oprichting van een sociaal verhuurkantoor bekend had gemaakt via de regionale televisie, komt de man bij de Woonwijzer langs om zich in te schrijven. Hij kan een nieuwbouwappartement op de 1e verdieping betrekken; in het gebouw is een lift voorzien. De Woonwijzer zorgt voor een aanvraag tot huursubsidie. In het Wijkcentrum kan de man terecht voor de aankoop van tweedehandsmeubelen, en kan er tevens een beroep doen op de goedkope verhuisdienst.

Dienstverlening op maat van de burger veronderstelt een goede vertrouwdheid met de problemen en ook met de mogelijke oplossingen. Een goed werkende dienst zal dan ook een netwerk van contacten ontwikkeld hebben en regelmatig samenwerken met andere actoren en diensten – vaak ook buiten de huisvestingssector of de gemeentegrenzen. In veel gemeenten zijn er goed werkende diensten, maar wordt nog teveel ad hoc overlegd naar aanleiding van een concreet individueel probleem. De samenwerking beperkt zich vaak tot louter doorverwijzing naar andere diensten; vaak weten de verantwoordelijken bovendien zelf niet eens goed de weg in het aanbod van de verschillende diensten.

Een gestructureerd overleg kan de dienstverlening efficiënter en meer op maat van de behoeften van de burger maken. Bovendien kan een gestructureerd woonoverleg zorgen dat steeds terugkerende vragen en problemen een structurele oplossing krijgen, doordat ze resulteren in beleidsconclusies. Enkel door communicatie met de verschillende lokale huisvestingsactoren kunnen lokale besturen vat krijgen op de lokale en supralokale woonmarkt, en de burger een goede dienstverlening garanderen. Het is aan de gemeente om dit overleg te coördineren en te structureren.

Een gestructureerd woonoverleg overstijgt dus de ad-hocsamenwerking naar aanleiding van individuele vragen van burgers, en inventariseert pro-actief waar en hoe woondiensten met elkaar structureel kunnen samenwerken.

Hierna gaan we na hoe dit ad-hocniveau kan overstegen worden, en onder coördinatie van de lokale overheid dit overleg kan resulteren in een gericht beleid.

1.2. Bouwstenen voor een lokaal woonoverleg

Elk lokaal bestuur krijgt een aantal opdrachten inzake wonen opgelegd door andere overheden en door de wetgever, de zogenaamde kerntaken die elk lokaal bestuur voor zijn rekening moet nemen. Om deze taken naar behoren te vervullen zal het lokaal bestuur een beroep moeten doen op de lokale woonactoren die actief zijn binnen hun gemeente of actief zijn in de regio waartoe de gemeente behoort.

Daarnaast gaan achter concrete, specifieke vragen van burgers niet zelden algemenere woonproblemen schuil die doelmatiger kunnen aangepakt worden als de gemeente met de lokale woonactoren kiest voor een gezamenlijke aanpak.

We bespreken hieronder beide bouwstenen voor een meer beleidsmatige lokale samenwerking en overleg. We beogen hier niet alle bevoegdheden en opdrachten van lokale besturen uitputtend te behandelen. Wel willen we aan de hand van enkele belangrijke voorbeelden motiveren hoe belangrijk het is dat bij de uitoefening hiervan de lokale besturen de lokale woonactoren hierbij betrekken.

1.2.1. Eigen bevoegdheden van het lokaal bestuur of door de hogere overheid opgelegde taken

1.2.1.1. Eigen bevoegdheden van het lokaal bestuur inzake wonen

Een lokaal bestuur beschikt over eigen bevoegdheden en taken. Zo kan de burgemeester een gebouw of woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaren (Vlaamse Wooncode). In geval van acute veiligheids-

of gezondheidsrisico's kan hij de woning onbewoonbaar verklaren op grond van de Gemeentewet. De Vlaamse Wooncode bepaalt ook dat de burgemeester ingeval van een woonverbod voor herhuisvesting dient te zorgen indien de bewoners voldoen aan de voorwaarden voor een sociale woning. Beschikt de gemeente of het OCMW over onvoldoende huisvestingsmogelijkheden, dan kan de burgemeester een beroep doen op de medewerking van de sociale woonorganisaties (sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, erkende sociale verhuurkantoren) die in de gemeente actief zijn (art. 15 Vlaamse Wooncode). Dit illustreert dat de burgemeester, ook voor de uitoefening van zijn eigen bevoegdheden, vaak afhankelijk is van de samenwerking met de lokale woonactoren.

De gemeenten krijgen een coördinerende rol inzake afstemming van de woonprojecten en de individuele dienstverlening tussen de sociale woonactoren, het OCMW en de gemeente zelf (art. 28 Vlaamse Wooncode), en staan in voor de coördinatie van het overleg tussen de verschillende instanties. Ze hebben dus een spilfunctie bij het uittekenen van het lokale woonbeleid.

Het gemeentebestuur beschikt bovendien, binnen de gemeentegrenzen, over vrij ruime juridische bevoegdheden en uiteenlopende instrumenten om het woonbeleid te sturen. Zo kan een gemeente beslissen tot een aanvullend gemeentelijk kamerreglement of zelfs beslissen tot de invoering van een gemeentelijke verhuurvergunning voor kamers, mits deze beslissing bekrachtigd wordt door de Vlaamse regering. Een ander voorbeeld is het heffen van gemeentelijke opcentiemen op leegstaande, verkrotte en verwaarloosde woningen en gebouwen. Ook kan de gemeente bij de Vlaamse minister van Huisvesting een aanvraag indienen om een gebied als een 'bijzonder gebied' te erkennen, waarin de woonkwaliteit ernstig bedreigd wordt of waar een ernstige kwantitatieve woonbehoefte bestaat, zodat binnen dit gebied het recht van voorkoop geldt.

1.2.1.2. Eigen bevoegdheden van het lokaal bestuur met impact op wonen

Daarnaast beschikken de gemeenten over tal van ruime bevoegdheden op andere beleidsdomeinen die een impact hebben op het wonen. Wonen heeft immers veel raakvlakken met andere beleidsdomeinen als ruimtelijke ordening, milieu, mobiliteit... Overleg over de grenzen van deze verschillende domeinen heen is dan ook een noodzaak.

1.2.1.3. Door de hogere overheid opgelegde taken inzake wonen

Lokale besturen krijgen ook tal van taken opgelegd door zowel de Vlaamse als de federale overheid. Ook hier kunnen we een onderscheid maken tussen taken inzake wonen en opdrachten op een ander beleidsdomein, met impact op wonen. En ook hier zijn de taken van lokale besturen verweven met de opdrachten en taken van andere lokale actoren.

OCMW's hebben bijvoorbeeld tot taak de huurders te begeleiden en hulp te bieden bij dreigende uithuiszetting. Ook het sociaal huurbesluit legt de sociale huisvestingsmaatschappijen de verplichting op om voorafgaand aan een gemotiveerde opzegging van een sociale huurder te overleggen met het OCMW wanneer de sociale huurder onvermogen is. En een OCMW kan ten behoeve van een dakloze of thuisloze om een afwijking verzoeken van de onroerend bezitsvoorwaarden en/of de reglementaire toewijzingsregels voor een sociale huurwoning.

Wanneer een gemeente een lokaal woonbeleidsplan uitwerkt dient dit uiteraard te passen binnen de lijnen van het Vlaams woonbeleid. Denken we maar aan de beleidsoptie om tijdens de huidige Vlaamse legislatuur (2000-2004) 15.000 bijkomende sociale woningen te realiseren: als de gemeente een project sociale huisvesting wil starten moet ze overleggen met de plaatselijke huisvestingsmaatschappij (of een intercommunale) en met de Vlaamse overheid (BVR 25.07.2000).

1.2.1.4. Door de hogere overheid opgelegde taken met impact op wonen

Lokale besturen worden door de hogere overheid ook uitgenodigd om een lokaal sociaal beleidsplan op te stellen; bij de uitbouw van een "sociaal huis" kunnen ook de woondiensten betrokken worden. In het kader van het lokaal sociaal beleidsplan kan men overleggen met het welzijnsveld en het opbouwwerk over projecten van crisisopvang, begeleid wonen, bewonersparticipatie, herhuisvestingsscenario's voor permanente campingbewoners ... met ook repercussies op de sociale huisvesting.

Elke gemeente werkt ook aan een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de daarbij horende woonbehoefte studie volgens de bepalingen van het decreet Ruimtelijke Ordening van 18/05/1999. Hiervoor kunnen de gemeenten overleggen met resp. de afdeling Ruimtelijke Planning en de afdeling Woonbeleid van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Voor de inventaris voor leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen en de inventaris voor verlaten bedrijfsruimten (decreet van 19/04/1995) en de inventaris voor onbebouwde percelen kan dan weer overlegd worden met resp. de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen en de afdeling Ruimtelijke Planning van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

1.2.2. Collectieve woonvragen en -problemen

Achter individuele vragen of problemen gaan veelal gemeenschappelijke problemen schuil. Het lokaal woonoverleg kan de inventarisering hiervan verdiepen en het niveau van indrukken en natte vingerwerk overstijgen door systematischer te bevragen wie welke problemen ondervindt om het recht op wonen te realiseren.

Hieronder geven we enkele startvragen die een vertrekbasis kunnen vormen voor het lokaal woonoverleg in elke gemeente of regio. Uiteraard zal dit telkens gemeente per gemeente of regio per regio nader moeten uitgewerkt worden.

Vraag en aanbod

Veel gemeenten kennen een groeiende bevolkingsgroep van oudere inwoners. Dit vergt aangepaste woningen en woonvormen. Zijn die voldoende uitgebouwd, opdat bejaarden zolang mogelijk hun woonautonomie kunnen bewaren? En zal dit ook in de toekomst zo zijn?

Ook zien sommige gemeenten hun jongere inwoners wegtrekken. Wanneer hierdoor het aandeel van de actieve bevolking afneemt dalen dus ook de fiscale ontvangsten. Welke oorzaken heeft dit? Zijn er geen of onvoldoende betaalbare bouwgronden, koopwoningen of huurwoningen beschikbaar? Mogelijk zijn er ook andere factoren in het geding, zoals mobiliteitsproblemen, te weinig aangepaste werkgelegenheid in de streek, een onaantrekkelijk woonmilieu en te weinig aantrekkelijke recreatie- en ontspanningsmogelijkheden.

Doelgroepen

Vlaanderen kent een hoog eigendomsquotum. Volgens de Socio-Economische Enquête van 2001 (vroeger Algemene Volks- en Woningtelling genoemd) is 72,6 % eigenaar-bewoner. Het grootste aandeel van deze huishoudens slaagt erin op eigen kracht duurzaam en betaalbaar te wonen. Niettemin worden sommige doelgroepen geconfronteerd met soms zware woonproblemen. Lokale besturen en vooral OCMW's worden geconfronteerd met huisvestingsvragen van uiteenlopende doelgroepen: ouderen, migranten,... Het lokaal woonoverleg kan een draaiboek opstellen hoe deze specifieke doelgroepen beter aan hun trekken kunnen komen en ondersteund worden.

Signaalfunctie door 'andere' actoren

Ook andere actoren kunnen woonproblemen aankaarten. Zogenaamde "derden" (actieve bewonersgroepen, actiecomitees, drukkingsgroepen, opbouwwerk, Kind en Gezin, seniorenraad, CAW...) benaderen het lokale bestuur met klachten, analyses, vragen, projecten. Dit gebeurt soms naar aanleiding van een individuele situatie, soms in verband met structurele leefbaarheidsproblemen (sociale spanningen en overlast, slechte kwaliteit van de woningen, burenruzies...)

Bestuurders krijgen signalen over deze leefbaarheidsproblemen van de bevolking, maar ook van hun eigen gemeentelijke en OCMW-diensten. Klachten bij de wijkagent over burenruzies en overlast, meldingen van vandalisme bij de politie, de groendienst... Ook hieruit kan het lokaal woonoverleg putten om gerichte actieprogramma's uit te werken die de gesignaleerde problemen structureel aanpakken.

1.3. Meerwaarde van lokaal woonoverleg

Elk lokaal bestuur wordt dus in mindere of meerdere mate geconfronteerd met diverse huisvestingsvragen en -problemen. Ieder zoekt op zijn manier naar mogelijke oplossingen.

Voorbeeld: bij een crisissituatie (vb. een brand) zal de gemeente met het OCMW snel overleggen om dadelijk een antwoord te kunnen bieden door het aanbieden van materiële hulp en een tijdelijk onderkomen. Er zal gezocht worden naar mogelijkheden via het patrimonium van de gemeente, het OCMW, de SHM, ... Dit overleg gebeurt dan ad hoc: naar aanleiding van deze ene situatie zoekt men een oplossing voor dit éénmalig probleem. De meerwaarde van woonoverleg op regelmatige basis kan zijn dat er een scenario uitgewerkt wordt dat een structureel antwoord biedt op dergelijke problemen. Bijvoorbeeld een noodhuisvestingsproject in samenwerking met het OCMW of met de OCMW's van de regio samen.

Voorbeeld: leefbaarheidsproblemen in een wijk kunnen serieus escaleren. Soms lijkt de oorzaak hiervan het problematisch gedrag te zijn van één bewoner of één gezin. Naar aanleiding van deze éne situatie is er dan een ad-hocoverleg ter oplossing van het probleem. De sociale dienst van het OCMW overlegt met de verhuurder of met de huisvestingsmaatschappij, met de sociale dienst van de politie, met Begeleiding of verhuis van dit gezin kan een oplossing zijn voor deze situatie. Maar meestal zijn leefbaarheidsproblemen complexer en kan een structureel antwoord hierop (vb. bewonersparticipatieproject) alleen groeien door regelmatig, georganiseerd en gecoördineerd overleg tussen alle betrokken actoren en diensten. Antwoorden op problemen kunnen door elke actor apart gegeven worden, maar echte oplossingen groeien door overleg en netwerkvorming en samenwerking.

Om deze vragen afdoend te behandelen moeten de lokale besturen een kader uitwerken: dit veronderstelt een gestructureerd woonoverleg, waarmee de efficiëntie van het beleid aanzienlijk kan worden verhoogd.

Wat zijn dan belangrijke voordelen voor lokale besturen?

Betere dienstverlening aan de burger

- verhoging van de deskundigheid van de dienstverlenende actoren
- snellere detectie van noden en problemen en ook meer en betere oplossingsmogelijkheden omdat men over een rijkere waaier van opportuniteiten beschikt
- afstemming van de dienstverlening tussen de actoren onderling

Pro-actief beleid en preventie

- preventieve aanpak van woonproblemen door woonoverleg, ad hoc-overleg vraagt soms meer tijd en zorgt voor oplossing van één probleem, woonoverleg zorgt voor scenario's, draaiboek met oplossingsstrategieën
- pro-actief beleid wordt mogelijk: inschatten van problemen in de toekomst én hiervoor al oplossingen zoeken

Grotere efficiëntie en effectiviteit

- netwerkontwikkeling
- samen met alle actoren overleggen kost minder tijd dan wanneer elke partner bilateraal met een andere partner overlegt
- betere kennis van alle plaatselijke actoren zorgt voor een snellere detectie van noden en problemen maar ook voor meer en betere oplossingsmogelijkheden en meer oog voor opportuniteiten
- verhoging van efficiëntie van de actoren door netwerkontwikkeling en het maken van afspraken, door bundeling van krachten en de dynamiek van het netwerk
- bevordering van gedeelde verantwoordelijkheid door het uitwerken van gezamenlijke initiatieven

Betere beleidssturing en versterking bestuurskracht

- overleg zorgt voor een breder draagvlak
- beleid met visie op langere termijn
- voor kleinere gemeenten zorgt intergemeentelijk overleg voor grotere bestuurskracht
- door de bundeling van inspanningen vergroten de mogelijkheden, meer mogelijkheden om (Europese, Vlaamse en andere) middelen te bekomen voor de gemeente(n)
- betere sturing van de projecten (sociale) huisvesting binnen de krachtlijnen van het lokaal woonbeleid
- beter beleid naar doelgroepen; meer omvattende integrale oplossing

2. Lokaal woonoverleg: waarover?

Hoe kan de inhoudelijke agenda van zo'n lokaal woonoverleg er uitzien? Het is belangrijk realistisch te blijven en concrete, haalbare en afgelijnde problemen aan te pakken, zodat alle betrokken actoren erbij gebaat zijn.

De thema's voor lokaal woonoverleg komen naar voor uit het dagelijkse gemeentelijke beleid. Het is ook belangrijk te vertrekken van de eigen concrete situatie. De thema's zullen dan ook verschillen naargelang de eigenheid en kenmerken van de gemeente(n):

- Een kleine gemeente met weinig betaalbare huurwoningen kan overleggen over nieuwe projecten in verband met betaalbaar woningaanbod. Indien een regio met kleine gemeenten diezelfde woonproblematiek delen kan een bovengemeentelijk/intergemeentelijk overleg met de VHM en de plaatselijke huisvestingsmaatschappijen een eerste stap zijn.
- In een regio met veel oudere woningen zonder klein comfort zal verbetering van de woonkwaliteit en renovatie belangrijk zijn.
- Een stad met sociale woonwijken voelt de nood te werken rond de leefbaarheid en projecten in verband met bewonersparticipatie.
- Gemeenten met gehuchten of woonkernen in deelgemeenten kunnen eerder zoeken naar verhoging van de woonkwaliteit in die woonkernen in de deelgemeente.
- In een plattelandsregio zullen het voorzieningenniveau en de mobiliteit ook belangrijke thema's zijn.

2.1 Een eerste stap: thema's

Goede afspraken over de hoofdlijnen en -thema's zijn fundamenteel, zonder daarom op voorhand al alles vast te leggen en daardoor te star te worden. We geven hier een lijst met gegroepeerde thema's. Deze lijst is niet limitatief doch indicatief.

Agendapunten

1. Woonbeleid

- ontwikkelen van een gemeentelijk woonplan
- uitwerken van een woonbehoefte studie
- opstellen van buurt- en wijkontwikkelingsplannen
- herinrichting van binnengebieden
- voeren van een sociaal woonbeleid
onderhoud van sociaal woningenpatrimonium, sociale verkavelingen, sociale koop- en huurwoningen, projectsubsidies sociale woningbouw, samenwerking met privé-sector, initiatieven samen met een sociaal verhuurkantoor en het OCMW, ...
- voeren van een doelgroepenbeleid
woonbeleid voor senioren (levenslang wonen, thuiszorg, serviceflats, kangoeroewonen, senioren-huisvesting,...), aantrekken van jonge gezinnen, woonbeleid voor personen met een handicap, voor vluchtelingen, voor campingbewoners, crisisopvang,...

2. Netwerking / overleg / samenwerking

- ontwikkelen van een netwerk van actoren voor woonbeleid
- ontwikkelen van een netwerk voor sociale huisvesting
- organiseren van lokaal woonoverleg
- organiseren van een 1-loketsysteem

3. Informatie- en communicatiebeleid

- ontwikkelen van media zoals gemeentelijke website, brochures, immodatabank, ...
- voeren van informatiecampagnes voor bewoners, voor welzijnswerkers (over premies, tegemoetkomingen, sociale leningen, ...)
- voeren van preventiecampagnes tegen CO-vergiftiging
- organiseren van toelichting en inspraak voor de bevolking bij nieuwe projecten

4. Dienstverlening

- sociale begeleiding van burgers
 inschakelen van de sociale dienst OCMW, SHM, CAW
 opvolgen van huurachterstallen in de sociale en privé-sector
 samenwerken met de huurdersbond, het SVK, het opbouwwerk
 opvolgen van de herhuisvesting bij ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring
- technische begeleiding van burgers
 geven van advies rond kwaliteit van woningen in functie van aankoop
 geven van advies en technische ondersteuning i.v.m. renovatie door particulieren
 organiseren van een uitleendienst voor bouwmaterieel
- oprichten of verder uitbouwen van een woonwinkel of woonwijzer
- uitbouwen van een 1-loket-dienstverlening
- organiseren van een huisvestingsdienst

5. Leefbaarheid

- organiseren van bewonersparticipatie
- uitwerken van een leefbaarheidsstudie, opstellen van wijk- en buurtontwikkelingsplannen
- organiseren van samenlevingsopbouw (via wijkmanagers, wijkbureaus, buurthuizen)
- plannen van gemeenschapsvoorzieningen (jeugdhuis, kinderopvang,...)

6. Instrumenten woonbeleid

- gemeentelijke reglementen/premies
 uitwerken van een gemeentelijk premiestelsel (gevelrenovatie, verbeterings- en aanpassingswerken, ...), uitwerken van een gemeentelijk belastingstelsel (gemeentelijke opcentiemen op de Vlaamse heffing voor leegstand en verkrotting, belasting op onbebouwde percelen, ...), uitwerken van een brandreglement, uitwerken van een gemeentelijk bouwreglement, uitwerken van een stedelijk kamerreglement
- kwaliteitsbewaking
 uitreiken van conformiteitsattesten, inventariseren van leegstaande en verkrotte panden, controleren van ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en overbewing, controleren van kamers en kamerwoningen, controleren van de brandveiligheid, ...
- grond- en pandenbeleid
 oprichten van een autonoom gemeentebedrijf, inventariseren van de onroerende goederen van OCMW en gemeente, aankopen en renoveren van leegstaande en verkrotte panden, erkennen van bijzondere gebieden, aansnijden van woonuitbreidingsgebieden, inventariseren van woongelegenheden boven winkels, toepassen van het voorkeepsrecht door de gemeente, ...
- handhavingsbeleid
 verhinderen van de verhuur van ongeschikte en onbewoonbare woningen, ...

7. Woonomgeving en openbaar domein

- aanleggen van speelpleinen en speelstraten
- bepalen van een groennorm per buurt
- inventariseren van verwaarloosde panden
- aanpakken van de verwaarlozing door een actief aanschrijfbeleid naar eigenaars

- toestaan van originele muurschilderingen op (wacht)gevels
- aanpakken van storende affichering
- installeren van hondentoiletten
- aanmoedigen van de architecturale kwaliteit van het woningenbestand
- voorbereiden van (her)inrichtingsprojecten van binnengebieden

8. Koppeling met andere gemeentelijke plannen

- gemeentelijk structuurplan
- stedelijk beleidsplan
- sociaal beleidsplan
- mobiliteitsplan
- milieuplan

2.2 De volgende stap: doelstellingen en resultaten

Lokaal woonoverleg moet in functie van een bepaald objectief staan. Hiervoor kan men best concrete doelstellingen vastleggen, gekoppeld aan een termijn. Gewoonlijk wil men via overleg komen tot een gezamenlijke aanpak die een oplossing brengt voor een bepaald probleem. Maar het kan evengoed gaan om het optimaal inspelen op bepaalde kansen en opportuniteiten. Lokaal woonoverleg tussen verschillende partijen resulteert gewoonlijk in een samenwerkingsakkoord, een plan, dat vervolgens nog dient uitgevoerd.

Mogelijke doelstellingen van lokaal overleg en daaraan gekoppelde resultaten zijn bvb.:

- Doelstelling: oplossen van bepaalde leefbaarheidsproblemen in een bepaalde sociale woonwijk binnen een bepaalde termijn van x maanden

Resultaat: een leefbaarheidsplan met de gepaste maatregelen

- Doelstelling: tegemoetkomen aan de grote vraag naar sociale woningen in de gemeente binnen een bepaalde termijn van x jaar

Resultaat: een meerjarenprogramma voor de bouw en renovatie van 200 sociale woningen op 5 jaar

- Doelstelling: het voeren van een geslaagd lokaal woonbeleid tijdens de resterende legislatuur via een op elkaar afgestemd gebruik van mogelijke beleidsinstrumenten

Resultaat: een lokaal woonplan met een analyse van de bestaande toestand, doelstellingen, een actieprogramma en afspraken over evaluatie en bijsturing

3. Lokaal woonoverleg: met wie?

Wil een gemeente een effectief woonbeleid uitwerken, dan moet zij een duidelijke en consistente taakverdeling vastleggen. Burgers moeten voor de dienstverlening weten tot wie ze zich wenden. Dit vereist een duidelijke informatie naar de burger maar ook een goede onderlinge communicatie tussen de woonactoren.

3.1 Relevante actoren

Als leidraad geven we hier een overzicht van diverse potentiële gesprekspartners die kunnen betrokken worden bij lokaal woonoverleg:

a) Vertegenwoordigers lokale besturen (gemeente en OCMW)

De Gemeentewet en de Vlaamse Wooncode leggen de verantwoordelijkheid en de regierol bij het gemeentebestuur. Dit staat in voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en andere beleidsplannen met aandacht voor wonen. Het OCMW staat voor veel gemeenten in voor noodhuisvesting van inwoners van de gemeente en voor doelgroepen zoals asielzoekers, daklozen. Via het OCMW verkrijgen veel financieel zwakkeren voorschotten om waarborg en huur te betalen. Het OCMW begeleidt ook de sociale huurders met huurschuld. Het OCMW zorgt ook voor bejaardenhuisvesting. OCMW's zijn dikwijls ook initiatiefnemer en/of partner in een sociaal verhuurkantoor.

- politiek verantwoordelijken: burgemeester, bevoegde schepen(en), OCMW-voorzitter
- ambtenaren van OCMW en gemeente (sociale zaken, huisvesting, ruimtelijke ordening,...)
- politiediensten: sociale diensten, preventiewerkers, wijkagenten, brandweer

b) Sociale huisvestingsactoren

- De plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sociale woningen om te verhuren of te verkopen, zorgen voor sociale kavels.
- Het Vlaams Woningfonds is een aangewezen partner om woonprojecten te realiseren voor gezinnen met kinderen. Het VWF bouwt en verbouwt sociale woningen en stelt sociale leningen ter beschikking aan gezinnen met minstens twee kinderen.
- Het sociaal verhuurkantoor huurt woningen op de private markt en verhuurt deze verder aan kansarme en kwetsbare bewoners. Verhuring wordt gekoppeld aan huurdersbegeleiding en lokale netwerkvorming.
- De sociale kredietvennootschappen verlenen hypothecair krediet aan particulieren.
- Intercommunales kunnen huisvestingsprojecten initiëren en stimuleren. De Vlaamse Wooncode vermeldt de intercommunales als mogelijke initiatiefnemer voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur.

c) Sociale wooninitiatieven

- De Huurdersbond verstrekt juridische informatie en advies aan private en sociale huurders. Zij treden op als belangenbehartiger en signaleren aan de overheden knelpunten inzake woon- en huurbeleid. Zij sluiten ook collectieve abonnementen met OCMW's en sociale organisaties (CAW's e.a.) ten behoeve van het advies aan hun cliënteel.
- Woonwinkels en Woonwijzers zorgen voor ondersteuning en advies aan kwetsbare huurders en eigenaars. Zij signaleren hiaten in het lokale woonaanbod en woonbeleid.

d) Provinciale en gewestelijke diensten

- Elke Vlaamse provincie beschikt over een "dienst huisvesting" (die al dan niet ressorteert onder een departement Welzijn) die premies en goedkope leningen aanbiedt aan particulieren, die samen met de afdeling Woonbeleid van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap vorming van huis-

vestingsconsulenten organiseert, die projecten stimuleert en de lokale besturen ondersteunt bij het voeren van een grond- en pandenbeleid.

- Op gewestelijk niveau zorgt de VHM, die de sociale huisvestingsmaatschappijen overkoepelt, voor de planning, programmering en subsidiëring van sociale huisvestingsprojecten.
- Eveneens op gewestelijk niveau is het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap in elke provincie vertegenwoordigd met een afdeling ROHM waarbinnen een cel huisvesting zorgt voor een beoordeling van aanvragen voor premies van particulieren en van subsidieaanvragen voor sociale huisvestingsprojecten van gemeenten, OCMW's, SHM's en SVK's.
- De Vlaamse Wooninspectie van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap volgt het strafrechtelijk luik op van de gebouwen en woningen die ongeschikt- of onbewoonbaar zijn verklaard en maken proces-verbaal op wanneer onbewoonbaar verklaarde woningen opnieuw verhuurd worden zonder geldig conformiteitsattest of ingeval van huisjesmelkerij gecombineerd met slechte woonkwaliteit.

d) Actoren van het welzijnsveld

- De ruime welzijnssector kent zowel ambulante als residentiële werkvormen en zowel algemene werkvormen (de Centra voor Algemeen Welzijnswerk) als bijzondere werkvormen (buurthuizen, straathoekwerk) alsook werkvormen gericht op bijzondere doelgroepen, zoals bijzondere jeugdzorg, dak- en thuislozen, gehandicapten, ouderen, allochtonen en nieuwkomers (lokale integratiecentra), gezondheidszorg, slachtofferhulp, daderhulp, ...
- Het opbouwwerk: zij bewaken de positie van kwetsbare bewoners en bijzondere doelgroepen binnen het lokale woonbeleid en zetten met participatie van deze doelgroepen innoverende projecten op.

e) Vertegenwoordigers van bewonersorganisaties: we denken hier aan bewonersgroepen, wijkcomités, maar ook vertegenwoordigers van socio-culturele en sportorganisaties die lokaal sterk ingebed zijn of nog organisaties en verenigingen die maatschappelijk kwetsbare burgers ondersteunen zoals de zelforganisaties voor allochtonen, de verenigingen waar armen het woord nemen, ...

f) Andere voor wonen relevante actoren

- privé-promotoren en projectontwikkelaars
- notarissen
- immobiliënmakelaars, eigenaarsverenigingen (het Algemeen Eigenaarssyndicaat)
- de vrederechter

3.2. Hoeveel partijen betrekken?

Het is zinvol het aantal gesprekspartners te bepalen en te beperken naargelang het thema. Voor bepaalde onderwerpen kan bilateraal of beperkt overleg soms efficiënter werken dan een uitgebreide vergadering; per thema kan een werkgroep gevormd worden. Belangrijk is dat er goede afspraken gemaakt worden rond terugkoppeling naar de plenaire overlegtafel.

Voorbeeld: de planning van sociale woonprojecten

Het overleg zou in de enge zin beperkt kunnen blijven tot de gemeente, het OCMW, de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappijen en de cel huisvesting van de provinciale afdeling ROHM van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Of het overleg kan starten met dit zeer concrete thema en uitgroeien tot een breder overleg. Gaande van het onderzoek naar de woonbehoeften, over de zeer diverse samenwerkingsverbanden met de welzijnssector tot de relatie met beleidsterreinen als ruimtelijke ordening, milieu,...

Voorbeeld: de sociale huisvestingsmaatschappij wordt geconfronteerd met veel wanbetalers

Ofwel los je elk probleem individueel op (bv. via het OCMW) ofwel roep je een overleg samen met alle mogelijke actoren: sociale huisvestingsmaatschappij(en), OCMW, Vlaams Woningfonds, sociaal verhuurkantoor, Huurdersbond, Centrum Algemeen Welzijnswerk, die diverse complementaire elementen van oplossingen kunnen aanreiken (huursubsidie, schuldbemiddeling, tewerkstelling, ...).

4. Lokaal woonoverleg: hoe?

Woonoverleg is geen nieuw verschijnsel: vele besturen en woonactoren of initiatieven hebben wel eens onderling overleg, vaak occasioneel en/of naar aanleiding van een (SIF-)project of een specifiek beleidsdossier. Sommige contacten zijn misschien puur bilateraal (de contacten tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en het OCMW over wanbetalers en dreigende opzeggingen van huurders). Het is echter belangrijk zicht te krijgen op de overleg- en samenwerkingsvormen tussen al die instanties: hoe verliepen ze, wat hebben ze opgeleverd of waar stokten ze? Deze overlegmomenten kunnen immers de basis vormen voor een ruimer en structureel lokaal woonoverleg. Een lokaal bestuur kan immers beter verder bouwen op de reeds van onderuit gegroeide overlegstructuren en ze mee inpassen in het ruimere lokale woonoverleg, rekening houdend met onderlinge 'gevoeligheden' en gegroeide netwerkverbanden in de gemeente of regio.

Kortom, vertrek van wat er op het vlak van woonoverleg in de gemeente reeds aanwezig is.

4.1 Hoe starten met een woonoverleg?

Meestal is er een concrete aanleiding voor een overlegvergadering.

- een subsidiedossier voor een sociaal woonproject
- nood aan een beleidsplan voor het stedelijk beleid
- veel aanvragen bij het OCMW voor noodopvang

Dit eerste overleg kan het startsein zijn van een gestructureerd en gecoördineerd lokaal woonoverleg. De praktijk leert dat er een aantal basisvoorwaarden zijn voor het opstarten en actief houden van het woonoverleg.

1. Er is iemand nodig die het initiatief neemt. Uit praktijkvoorbeelden merken we dat de initiatiefnemer(s) in de beginfase zeer divers zijn: een medewerker van het lokale bestuur (huisvestingsdienst, technische dienst, OCMW, ...), een medewerker van de Woonwinkel of Woonwijzer, een opbouwwerker van het RISO, een medewerker van de Provincie (van de dienst bevoegd voor Huisvesting), een medewerker van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (cel huisvesting van de provinciale afdeling ROHM), een intergemeentelijke huisvestingsambtenaar voor een groep kleine gemeenten...

Voor de continuïteit en het welslagen van het woonoverleg is het echter onontbeerlijk dat na verloop van tijd de gemeente haar regierol opneemt, en een huisvestingsambtenaar aanduidt die het overleg trekt.

2. Deze inventariseert vervolgens de relevante woon- en andere diensten of actoren die van belang zijn voor het wonen. Een informeel verkennend gesprek met de voornaamste actoren kan de huisvestingsambtenaar helpen om de voorgeschiedenis en agenda's van de voornaamste actoren en diensten beter in te schatten.

Op een startvergadering met al deze actoren worden dan gezamenlijk, op basis van ieders verwachtingen, doelstellingen besproken, uitgaande van de problemen en de kansen van de plaatselijke woningmarkt en van de beschikbare instrumenten om deze aan te pakken. Essentieel is de bereidheid bij ieder van de actoren om samen te werken aan concrete en haalbare actieprogramma's ter verbetering van het wonen in de gemeente of de regio.

3. Op basis van duidelijke samenwerkingsafspraken wordt tenslotte een actieplan opgesteld met een duidelijke planning en timing van de opdrachten en activiteiten van het woonoverleg.

4.2 Welke organisatievorm ?

Er bestaat geen ideaal organisatiemodel: lokaal woonoverleg wordt georganiseerd en gestructureerd op maat van de lokale realiteit, mag geen starre, logge structuur hebben maar moet een dynamisch en werkbaar orgaan zijn om soepel te kunnen inspelen op actuele noden en kansen.

Meestal wordt er gekozen voor een formule met een breed forum dat jaarlijks in plenum samenkomt, gecombineerd met actieve werkgroepen (afhankelijk van de grootte van de gemeente). De basis van het woonoverleg is een algemene vergadering waarbij alle actoren samenkomen. In grotere gemeenten, steden of regio's worden er vaste en ad-hocwerkgroepen geïnstalleerd, steeds gericht op bepaalde thema's of doelgroepen.

Mogelijke vaste werkgroepen kunnen er zijn rond woonbeleidsplannen, sociale huisvesting, kwaliteitsbewaking, dienstverlening aan de burgers...
Ad-hocwerkgroepen kunnen gaan over crisisopvang, premies,...

Het overleg moet op regelmatige tijdstippen plaatsvinden.
De doelstellingen moeten door iedereen gekend én gedragen zijn.

Lokaal Woonoverleg mag geen synoniem zijn van een zoveelste stedelijke adviesraad, met zorgvuldig afgewogen ideologische of partijpolitieke evenwichten en/of vertegenwoordiging van alle andere adviesraden, en verlamdende debatten en formaliteiten: van belang zijn concreet haalbare actieprogramma's en resultaten. Een te formalistische en rigide structuur leidt ertoe dat besluitvormingsprocessen ten koste gaan van de uitvoering door de actoren in het werkveld. Tenslotte kunnen door een betere werkverdeling en samenwerking tussen de woonactoren de bestaande instrumenten beter benut worden en kan de bestaande dienstverlening efficiënter verlopen.

Eens het overleg op poten staat kan één en ander geformaliseerd worden, maar dit moet niet de eerste bekommernis zijn.

4.3 Secretariaat en coördinator

De coördinator, die een mandaat van de partners krijgt, moet oog hebben voor de netwerkvorming met de relevante actoren. Het overleg moet concreet en doelgericht zijn: de beoogde doelstellingen worden duidelijk vastgelegd, en waar mogelijk omgezet in kwantificeerbare resultaatsdoelstellingen. Naast opvolging van de actoren en onderlinge communicatie, bezorgt de coördinator hun ook zoveel mogelijk externe informatie, onder de vorm van vormingssessies, documentatie en cijfergegevens.

Uiteindelijk moeten de gekozen actieprogramma's passen in een brede woonvisie, vertaald in een lokaal en/of bovenlokaal woonbeleid.

Om de continuïteit te waarborgen moet de coördinator of huisvestingsambtenaar zijn taak voltijds kunnen uitoefenen, en ook over de nodige administratieve ondersteuning beschikken.

4.4 Besluitvorming

De algemene vergadering van het lokaal woonoverleg heeft ook een adviesfunctie naar het lokaal bestuur. De werkgroepen bereiden deze adviezen voor.

Om te vermijden dat de besluitvorming te veel tijd in beslag neemt kan men opteren om het advies van een werkgroep integraal aan het college of de gemeenteraad voor te leggen, vergezeld door een begeleidend advies van de algemene vergadering van het woonoverleg.

5. Aandachtspunten

Er zijn een aantal basisvoorwaarden voor het slagen van een lokaal woonoverleg.

Organisator en coördinator van het woonoverleg is de gemeente (Vlaamse Wooncode, art. 28). Opdat de gemeente haar regierol succesvol zou kunnen vervullen moet aan een aantal politieke, bestuurlijke en organisatorische randvoorwaarden voldaan zijn.

5.1. Politieke basisvoorwaarden

Bij het lokale bestuur moet de wil en motivatie aanwezig zijn om een woonbeleid uit te werken. De nood aan lokaal overleg voelt de gemeente zowel aan de gevraagde dienstverlening vanwege de bewoners als aan de opdrachten vanwege de hogere overheden.

Gemeenten dienen zelf kennis en deskundigheid over de gemeentelijke woonsituatie op te bouwen, om een lokaal woonbeleid te kunnen voeren en te zorgen voor uitvoering van het woonplan.

Het bestuur moet zich dan ook engageren om het overleg te organiseren, om rekening te houden met de adviezen, om personeel en financiële middelen in de begroting vrij te maken voor dat overleg.

5.2. Bestuurlijke basisvoorwaarden

De gemeente moet beschikken over een volwaardige, gemandateerde huisvestingsambtenaar, die de nodige ruimte en middelen krijgt: zonder een coördinator en de nodige professionele omkadering komt men nergens.

In een aantal gemeenten bestaat er geen specifieke huisvestingsambtenaar. De taken zijn dan meestal verdeeld over verschillende andere diensten. Dat hoeft geen probleem te zijn, maar toch valt te overwegen of een herschikking van taken de efficiëntie niet zou verhogen en de dienstverlening verbeteren. Voor kleine gemeenten is de aanstelling van een specifieke huisvestingsambtenaar dikwijls financieel niet haalbaar: hier kan een intergemeentelijke ambtenaar soelaas bieden.

Ook voor de administratieve en logistieke ondersteuning moet de gemeente personeel en financiële middelen vrijmaken.

5.3. Organisatorische basisvoorwaarden

Werking en doelstellingen moeten door iedereen gekend zijn en onderschreven worden. De partners in het overleg moeten zich kunnen engageren namens hun dienst of werking. En vooral: de werkafspraken moeten duidelijk en concreet zijn, met een nadruk op netwerkvorming en samenwerking. Het overleg moet op regelmatige basis plaatsvinden, zodat de coördinator kan toezien op de voortgang en de realisaties. Samengevat:

- agendapunten moeten concreet en resultaatgericht zijn
- afspraken moeten opgevolgd en geëvalueerd worden
- de relevante actoren moeten betrokken worden
- informatiedoorstroming en goede communicatie zijn belangrijk
- beleidsrelevante documentatie moet ter bespreking voorgelegd worden
- de link met het gemeentelijk woonplan en acties moet worden behouden
- vorming in brede zin kan een onderdeel zijn van de vergaderingen
- het overleg moet levendig worden gehouden (spreker uitnodigen, werkbezoeken afleggen, ...)

5.4. Knelpunten en valkuilen

Ook volgende aandachtspunten houdt men best in het achterhoofd:

1. *Praatjes versus productieve samenwerking*
De grootste zorg is dat de vergaderingen niet uitmonden in klaagbanken en praatgroepjes. Het is een grote uitdaging om iedereen te motiveren om concrete acties uit te werken en het vraagt een grote voorbereiding en opvolging opdat de vergaderingen voor alle leden productief zouden zijn.
2. *Politieke resultaten versus onzichtbaar werk*
Lokaal woonoverleg is heel tijdsintensief en vele taken en resultaten zijn niet onmiddellijk zichtbaar. De ambtenaar die het woonoverleg organiseert, kan veel tijd investeren in de uitbouw van een netwerk, zonder dat dit binnen de gemeentelijke organisatie een grote impact heeft. Er is een groot vertrouwen van het politiek bestuur en een langetermijnvisie nodig opdat woonoverleg blijvend kan georganiseerd worden.
3. *Valse verwachtingen versus constructieve dialoog*
De wisselwerking beleid/woonoverleg is uitermate belangrijk, opdat deelnemers niet afhaken omdat 'er toch niets van komt' en opdat het bestuur voeling heeft met de werkelijke prioriteiten van de sector. Doordat de gemeente initiatief neemt, worden er verwachtingen geschapen naar het beleid toe. Woonoverleg kan nooit een doel op zich zijn, maar een middel. Binnen het woonoverleg moet er een eerlijke en opbouwende dialoog zijn tussen alle niveaus. Vooral ook wat timing betreft, moet er een open gesprek mogelijk zijn over de prioriteiten en de mogelijkheden.
4. *Eigen agenda's versus gezamenlijke verantwoordelijkheid*
Opdat woonoverleg zou resulteren in het nemen van gezamenlijke verantwoordelijkheid inzake woonbeleid, vraagt dit een geduldige opbouw van wederzijds vertrouwen. Sommige leden komen naar de vergadering om inspraak te krijgen, anderen om zich te informeren over de koers van het gemeentebestuur, nog anderen om te polsen of er voor hen iets van tafel valt.
5. *Delegeren versus stimuleren*
De gemeente mag niet voor ogen hebben om de andere actoren via het woonoverleg te dicteren wat zij moeten doen. Het woonoverleg is geen uitdelen van taken, maar een stimuleren om samen oplossingen te zoeken. Het vraagt van de gemeente een positieve ingesteldheid en een bereidheid om partners kansen te geven, eerder dan eisen op te leggen. Door de politieke verhoudingen van raden van bestuur en het gemeentebestuur, is dit niet altijd eenvoudig. De gemeente als stimulator zal zelf over de brug moeten komen met middelen (investeringen en ondersteuning).
6. *Tovenaar versus bemiddelaar*
Van de huisvestingsambtenaar wordt verwacht dat hij of zij doorheen jarenlange verstandhoudingen, doorheen politieke onenigheden, doorheen vastgeroeste structuren en doorheen alle verwachtingen dé grote consensus en samenwerking van alle actoren bereikt. Dit is een nobele doelstelling maar dat vraagt tijd. Geef de regisseur van het woonoverleg de tijd om zijn spelers te leren kennen (voor en achter de schermen), om vertrouwen te krijgen, om te bemiddelen. Opgelegde toverformules missen meestal een langdurige werking.
7. *Storm versus nieuwe wind*
Woonoverleg zal uiteraard een nieuwe wind in de woonsector teweeg brengen. Toch moet er worden opgepast dat er geen stormen ontketend worden die meer schade aanbrengen dan verbetering. Woonbeleid is een complexe materie waarbij oplossingen met omzichtigheid moeten uitgewerkt worden.

6. Praktijkvoorbeelden

6.1. Woonoverleg Zele

6.1.1. Context

Oost-Vlaamse plattelandsgemeente (zonder deelgemeenten) ten oosten van Gent; demografisch de laatste tien jaar vrij stabiel (20.358 inwoners eind 2001), met één van de hoogste percentages jongeren van de provincie. Socio-economisch: gemiddeld inkomen per inwoner één van de laagste van de provincie. Is één van de voormalige SIF+ gemeenten, getekend door diverse vormen van kansarmoede. Zo bezit ca. 20 % van de woningen geen klein comfort (Vlaams gemiddelde: 13,83 %); een vierde van de woningen – veelal kleine arbeiderswoningen – dateert van vóór 1946. Het percentage sociale huurwoningen ligt met 5,73 % net boven het Vlaamse gemiddelde.

De gemeente Zele voert al lang een actief woonbeleid: ze beschikt over een Sociaal Verhuurkantoor en sedert augustus 2000 ook over een gemeentelijke Woonwinkel.

6.1.2. Deelnemers aan het overleg

Trekker:

Gemeente: burgemeester

Actoren:

- Gemeente: huisvestingsambtenaar, hoofd Technische Dienst
- OCMW: secretaris, sociaal assistente, Sociaal Verhuurkantoor OCMW Zele
- SHM's "Gewestelijke Landmaatschappij Dendermonde" en "Gewestelijke bouwmaatschappij van Zele"
- Huurdersbond Waasland vzw
- AROHM Oost-Vlaanderen (cel huisvesting) (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap)

Eventueel zou men nog een afgevaardigde van het Eigenaarsverbond en van de vastgoedmakelaars aangesloten bij de C.I.B. (Confederatie van Immobiliënberoepen) kunnen betrekken.

6.1.3. Ontstaan en evolutie

Sedert medio 1998 komen burgemeester, OCMW en de cel huisvesting van AROHM Oost-Vlaanderen regelmatig samen met de andere lokale woonactoren (i.c. de huisvestingsmaatschappijen), aanvankelijk naar aanleiding van een subsidiedossier voor een sociaal huisvestingsproject en de oprichting van een gemeentelijke Woonwinkel (in het kader van het Sociaal Impulsfonds).

Ook de huidige burgemeester volgt systematisch het overleg op; de Huurdersbond en de verantwoordelijke voor de Woonwinkel vervoegden inmiddels de rangen.

6.1.4. Thema's

Thema's die werden behandeld zijn o.a. de afbakening van bijzondere gebieden (woningbouw- of woonvernieuwingsgebieden), de gemeentelijke premierglementering, het handhavingsbeleid voor de woonkwaliteitsbewaking en het uitwerken van een lokaal woonplan.

Vaste agendapunten zijn de opvolging van de sociale huisvestingsprojecten en van de aanvragen om woningen ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren (dit in het kader van de individuele herhuisvesting of van onderzoek naar de mogelijkheden om de betrokken panden als sociaal huisvestingsproject te gebruiken)

6.1.5. Werking en personeel

De vergaderingen zijn drie- à viermaandelijks. De huisvestingsambtenaar, die in 2000 in het kader van het Sociaal Impulsfonds werd aangeworven voor de gemeentelijke Woonwinkel, bereidt het woonoverleg voor en zorgt voor de verslaggeving.

6.1.6. Referentiegegevens

Gemeente Zele, Dienst huisvesting
Sabine Van Vaerenberg, huisvestingsambtenaar
Markt 50, 9240 Zele
Tel: (052) 45 98 36
Website: www.zele.be
e-mail: huisvesting@zele.be

6.2. Woonoverleg Meetjesland

6.2.1. Context

Acht gemeenten in het Meetjesland (Oost-Vlaanderen) hebben sinds 1996 een samenwerkingsovereenkomst om de huisvestingsproblematiek in de regio aan te pakken, op initiatief van het Steunpunt Opbouwwerk Meetjesland vzw (deel van RISO Oost-Vlaanderen). Eerste stap was de oprichting van een intergemeentelijk sociaal verhuurkantoor, dat in 1999 een zelfstandige structuur kreeg; in juni 1998 startte een intergemeentelijk Wooncentrum Meetjesland; inmiddels strekt het werkingsgebied zich uit over de gemeenten Aalter, Assenede, Eeklo, Kaprijke, Knesselare, Sint-Laureins, Waarschoot en Zomergem.

Demografisch: inwonersaantal laatste tien jaar vrij stabiel (87.734 inwoners begin 2001), gemiddelde leeftijd boven het Vlaamse gemiddelde; socio-economisch: gemiddeld inkomen per inwoner onder het Vlaamse niveau.

Eind 2000 telde de regio 35.252 woningen, een toename van 14 % sedert 1991 – een stijging hoger dan op Vlaams niveau. 33 % van de woningen dateert van vóór 1946 (26 % voor Vlaanderen). In 1991 had meer dan 21% van woningen geen klein comfort (14 % voor heel Vlaanderen). Begin 2002 waren er 1.400 sociale huurwoningen (met nauwelijks 4 % van het totale aanbod blijft de regio onder het Vlaamse gemiddelde). Heel wat deelgemeenten hebben helemaal geen sociale huurwoningen.

De regio omvat veel plattelandsgebied, met lage bevolkingsdichtheid en vrij veel zonevreemde woningen. Zeker in de plattelandsgemeenten zijn er veel eigenaars-bewoners (tot 75 %). Dit in combinatie met de zonevreemdheid, de verouderde bevolking en het lage inkomensgemiddelde, scheidt vaak problemen voor de instandhouding en renovatie van woningen. Wel zijn er duidelijke verschillen tussen de gemeenten onderling.

6.2.2. Deelnemers aan het overleg

Trekker: Wooncentrum Meetjesland, als afdeling van Steunpunt Opbouwwerk Meetjesland vzw, dat op zijn beurt een steunpunt is van RISO Oost-Vlaanderen vzw

Actoren:

- Gemeente: gemeentebestuur van 8 deelnemende gemeenten
- OCMW: OCMW-bestuur van 8 deelnemende gemeenten
- Provinciebestuur Oost-Vlaanderen
- aROHM Oost-Vlaanderen, cel huisvesting (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap)
- SHM's "Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen" (Eeklo), "Volkshaard" (Gent), "CV Het Volk (Gent)", "Elk zijn dak" (Zomergem) en "Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting van Zelzate" (Zelzate)
- Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
- Vlaams Woningfonds
- Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland vzw
- Steunpunt Opbouwwerk Meetjesland vzw
- Streekplatform Meetjesland
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen
- Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond
- Confederatie van Immobiliënberoepen van België

6.2.3. Ontstaan en evolutie

Het Meetjeslands woonoverleg is gegroeid uit het Wooncentrum Meetjesland. Dit is een projectorganisatie waarvan de werking bestaat uit beleidsondersteuning en -advies en een Woonwijzer. Het Wooncentrum wil aan de diverse overheden (gemeenten, OCMW's, Provincie, Vlaams Gewest) en andere woonactoren niet enkel informatie en advies geven over allerlei woonaangelegenheden, maar ook een forum bieden voor overleg.

Daarom startte in september 1999 een intergemeentelijke woonraad, bestaande uit een Algemene Vergadering en vier thematische commissies (rond crisisopvang, sociale huisvesting, premies en de Vlaamse Wooncode). Deze laatste werd ondertussen omgevormd tot de commissie woonbeleid; de ad-hoccommissie crisisopvang heeft zijn werkzaamheden beëindigd en de commissie premies ligt momenteel stil. Nadruk ligt thans op sociale huisvesting en op de opmaak van een intergemeentelijk woonkader en lokale woon(beleids)plannen.

6.2.4. Thema's

Startdoel van het Meetjeslandse woonoverleg was alle woonactoren van het Meetjesland samenbrengen om een gecoördineerd gemeentelijk en bovengemeentelijk woonbeleid mogelijk te maken. Commissies werden geënt op concrete behoeften die bij de verschillende actoren leefden. Na drie jaar kan het overleg in het Meetjesland een aantal sprekende resultaten voorleggen:

- De werkzaamheden van de commissie premies leidden tot de opmaak van een gemeentelijk reglement voor klein comfort en vochtbestrijding dat inmiddels in 6 gemeenten werd ingevoerd (op twee jaar tijd werden in totaal ongeveer negentig premieaanvragen goedgekeurd).
- Dankzij de commissie crisisopvang werd, na ettelijke vergaderingen en aanpassingen van een aantal opties, in Eeklo een crisiswoning ingericht, die wordt uitgebaat door het Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland en mede wordt gefinancierd door de provincie Oost-Vlaanderen.
- Via de commissie Vlaamse Wooncode werd bereikt dat de technisch adviseur van het Wooncentrum werd aangesteld tot vooronderzoeker voor ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van woningen in vier van de acht deelnemende gemeenten.
- De commissie sociale huisvesting kan de opvallendste resultaten voorleggen:
 - er is een geregeld overleg tussen de gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen tot stand gekomen

- jaarlijks wordt voor het Meetjesland een planning van de sociale woningbouw opgemaakt door de gemeenten, sociale huisvestingsmaatschappijen, VHM en aROHM
- een gemeente die bij aanvang van het overleg geen enkele sociale verhuurwoning op zijn grondgebied had sloot aan bij een sociale huisvestingsmaatschappij en heeft twee projecten in de steigers staan
- in elke gemeente is minstens één sociaal woningbouwproject in voorbereiding of uitvoering
- in één gemeente is een bijzonder gebied afgebakend (waarbinnen o.a. het recht van voorkoop kan worden toegepast)
- in één gemeente zijn drie dossiers 'recht van voorkoop' in voorbereiding of in uitvoering
- de betrokken actoren werken samen de intergemeentelijke doelstellingen 'sociale huisvesting' uit in het intergemeentelijk woonkader.
- De commissie woonbeleid bestaat uit een aantal gemeentelijke mandatarissen en enkele externe deskundigen, die een intergemeentelijk woonkader voorbereiden en de opmaak van gemeentelijke woon(beleids)plannen mee coördineren.

Het overleg wil verder werk maken van het intergemeentelijke woonkader, de uitwerking van woonbeleidsplannen en het stimuleren van sociale woningbouw; ook eerdere initiatieven worden verder opgevolgd. Meer aandacht gaat er naar specifieke doelgroepen, met name ouderen.

6.2.5. Werking en personeel

Het Wooncentrum Meetjesland organiseert de intergemeentelijke woonraad. De Algemene Vergadering komt 2 maal per jaar bijeen, voorgezeten door de coördinator van Steunpunt Opbouwwerk Meetjesland vzw, dat ook de administratie verzorgt. De commissies hebben geen vaste periodiciteit van bijeenkomsten; de commissie sociale huisvesting vergadert normaal eens per kwartaal.

Het woonoverleg werd gefinancierd vanuit het Wooncentrum. Sinds de stopzetting in 2001 van de Europese EFRO-subsidies en de daaraan gekoppelde Vlaamse cofinanciering dragen de gemeenten de volle financiële verantwoordelijkheid, maar in 2003 krijgt het Wooncentrum ook steun van de provincie Oost-Vlaanderen. In het kader van de Vlaamse ondersteuning van experimentele projecten m.b.t. lokaal woonbeleid zal het Wooncentrum in 2003 subsidie aanvragen bij de Vlaamse overheid.

Zo hoopt men meer personeel te kunnen inschakelen voor het intergemeentelijke woonoverleg - vooral dan voor de voorbereiding en tussentijdse opvolging ervan. De commissies sociale huisvesting en woonbeleid vragen veel tijd voor de voorbereiding van de planning sociale huisvesting, opmaak en opvolging van dossiers bijzondere gebieden, inventariseren van gegevens voor het intergemeentelijk woonkader, voorbereiden van de commissievergaderingen, voorbereiden van de deelwerkgroepen ...

6.2.6. Referentiegegevens

Wooncentrum Meetjesland
Katty Van de Voorde
Kaaistraat 32, 9900 Eeklo
Tel: (09) 378 61 70
e-mail: ww-meetjesland@tiscalinet.be

6.3. Woonoverleg Sint-Niklaas

6.3.1. Context

Oost-Vlaamse centrumstad midden in het Waasland, met drie deelgemeenten (Nieuwkerken, Belsele en Sinaai). Demografisch: laatste tien jaar licht stijgend inwonersaantal (68.364 in 2001); dit komt geheel op rekening van de deelgemeenten, in de centrumstad is er een daling; verder sterk verouderende bevolking en gezinsverdunding: veel kleine gezinnen met relatief laag inkomen. Socio-economisch: vrij hoog aantal bestaansminimumtrekkers; Sint-Niklaas is dan ook één van de voormalige SIF+ gemeenten, met diverse vormen van kansarmoede.

De stad telt ongeveer 25.000 woningen waarvan ca. 1.500 sociale huurwoningen (6 %); in de stadskern vindt men relatief oudere woningen (bouwfysisch vaak van slechte kwaliteit) en nieuwbouwapartementen. De deelgemeenten kenden een grote toename van nieuwbouw (veel jonge gezinnen). De wachtlijst voor een sociale huurwoning telde begin 2003 ongeveer 1.000 gezinnen (de laatste jaren steeg dit met ongeveer 100 per jaar). Er is dan ook nood aan extra sociale huur- en koopwoningen, wil men jonge gezinnen in de stadskern houden.

In Sint-Niklaas zijn twee sociale huisvestingsmaatschappijen actief; het OCMW beschikt tevens over een Woonwinkel en een Sociaal Verhuurkantoor, dat samenwerkt met het Sociaal Verhuurkantoor Waasland, en de stad heeft sinds 2001 een huisvestingsambtenaar in dienst.

6.3.2. Deelnemers aan het overleg

Trekker:

Gemeente: de huisvestingsambtenaar

Actoren:

- Gemeente
- OCMW: Sociaal Verhuurkantoor, Woonwinkel
- SHM "Wase Landmaatschappij" (voor sociale koopwoningen) en SHM "Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting" (voor sociale huurwoningen)
- Intercommunale
- Huurdersbond
- AROHM Oost-Vlaanderen cel huisvesting (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap)
- CAW (Centrum Algemeen Welzijnswerk)
- Immobiliensector (architecten, notarissen, ...)

In Sint-Niklaas wordt het woonoverleg gedragen door alle actoren op de woonmarkt, waardoor 84 personen lid zijn van de lokale woonraad.

6.3.3. Ontstaan en evolutie

Begin 2001 was er een startvergadering met de voornaamste actoren en werd met SIF-middelen een huisvestingsambtenaar aangeworven. Van dan af werd het woonoverleg structureel uitgebouwd via twaalf thematische werkgroepen en één Woonraad. Eind 2001 volgde dan een eerste ruime infovergadering met alle betrokken actoren in het woonbeleid. De twaalf werkgroepen komen regelmatig samen en brengen verslag uit van hun activiteiten in de Woonraad.

6.3.4. Thema's

De doelstellingen voor het gemeentelijke huisvestingsbeleid staan in het beleidsplan van de stad. Het gemeentelijk woonoverleg wil aan deze doelstellingen concrete acties koppelen. De Woonraad droeg in 2002 met een honderdtal voorstellen bij tot een concrete invulling van het lokale woonbeleid. Deze voorstellen worden verder uitgewerkt door de cel huisvesting van de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening, in overleg met de betrokken actoren.

Deze voorstellen kwamen tot stand in de thematische werkgroepen Alleenstaanden, Allochtonen, Buurtwerking, Huren en verhuren, Jonge gezinnen, Kansarmen, Kopen en verkopen, Pandenbeleid, Personen met een handicap, Planning en projectwerking, Senioren en Veiligheid.

6.3.5. Werking en personeel

Voor de werking van de Woonraad is vanaf 2003 een beperkt budget voorzien. De stad coördineert via de huisvestingsambtenaar: deze zorgt voor de voorbereiding en organisatie van de vergaderingen van elke werkgroep en maakt het verslag op. Jaarlijks wordt er gerapporteerd aan de Woonraad, die beleidsadvies geeft. Deze bestaat uit afgevaardigden van de structurele partners (stad, OCMW, sociale huisvestingsmaatschappijen, Huurdersbond, CAW, intercommunale, architecten), aROHM Oost-Vlaanderen (cel huisvesting), RIS0 Oost-Vlaanderen en de voorzitter van elke werkgroep.

6.3.6. Referentiegegevens

Stad Sint-Niklaas,
dienst ruimtelijke ordening, cel huisvesting
Hilde Reynvoet, huisvestingsambtenaar
Grote Markt 1, 9100 St-Niklaas
Tel: (03) 760 91 90
e-mail hilde.reynvoet@sint-niklaas.be

6.4. Woonoverleg Izegem

6.4.1. Context

Kleine West-Vlaamse stad met drie deelgemeenten (Izegem, Emelgem en Kachtem), gedeeltelijk behorend tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Het gebied kent een grote verwevenheid tussen wonen en ambachtelijke activiteiten.

Demografisch: de laatste tien jaar stabiel (26.477 inwoners eind 2002).

Eind 2002 telde de stad 10.478 woningen, waarvan driekwart wordt bewoond door de eigenaar. Het aantal huurwoningen in Izegem is relatief kleiner dan elders in Vlaanderen, met hoge huurprijzen en lange wachtlijsten bij de SHM en het SVK tot gevolg.

Vrij veel woningen hebben geen klein comfort (22,6 % t.o.v. 13,8 % in Vlaanderen), deze bevinden zich vooral in de stadskern en worden bewoond door huurders en bejaarde eigenaars. Ruim een kwart van de woningen dateert van vóór 1946.

Opvallend is het leegstandsprobleem: in 2002 werden 75 leegstaande woningen geïnventariseerd, wat het totaal op 143 brengt.

6.4.2. Deelnemers aan het overleg

Trekker: Izegemse Huisvestingsdienst

Actoren:

- Gemeente en OCMW: Izegemse Huisvestingsdienst, burgemeester, schepenen en ambtenaren
- SHM Izegemse Bouwmaatschappij, SHM Huisvestingsmaatschappij Midden West-Vlaanderen, SHM De Mandel
- West-Vlaamse Intercommunale (WVI)
- Regionaal Sociaal Verhuurkantoor Midden West-Vlaanderen
- Welzijnsorganisaties: Beschut Wonen regio Izegem, opbouwwerk, woonwinkel
- Vlaams Woningfonds
- AROHM (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap)
- Huurdersbond

6.4.3. Ontstaan en evolutie

In 1999 werd de Izegemse Huisvestingsdienst opgericht als OCMW-vereniging volgens de wet van 8 juli 1976. Deze zorgt voor de centralisatie van een aantal bevoegdheden en initiatieven van gemeente en OCMW rond huisvesting (woonwinkel, kwaliteitsbewaking, premiebeleid, ongeschikt- en onbewoonbaarheid, leegstand en verwaarlozing), sociaal verhuurkantoor, tewerkstellingsproject voor renovatie van SVK-woningen, specifieke huisvestingsvormen: crisisopvang, lokale opvanginitiatieven) en de organisatie van het lokale woonoverleg. Dit overleg vindt zowel plaats op het niveau van de lokale Woonraad als op het niveau van de Wooncommissie.

6.4.4. Thema's

In de Woonraad werden in de afgelopen drie jaar volgende agendapunten besproken:

- doel en opzet van het lokaal woonoverleg
- overzicht van het huisvestingsbeleid anno 2000
- krachtlijnen van het gemeentelijk premiebeleid
- toelichting over het experimenteel project intergemeentelijke samenwerking
- rondvraag over de plannen van de diverse actoren voor het komende jaar
- bespreking van het ontwerp van woon(beleids)plan
- verslaggeving van de werkzaamheden van de Wooncommissie

De Wooncommissie heeft in de afgelopen twee jaar diverse concrete dossiers behandeld. Een greep uit de agendapunten:

- opstellen van een dossier voor de afbakening van bijzondere gebieden in de gemeente met het oog op het uitoefenen van het recht op voorkoop
- herziening van belasting op onbebouwde percelen
- huisvesting van politiek vluchtelingen: stand van zaken, knelpunten, afspraken
- opvolging en evaluatie van procedures kwaliteitsbewaking; afstemming met andere diensten (ruimtelijke ordening, kadaster, bevolking)
- tussentijdse evaluatie en (beperkte) herziening van gemeentelijke premierglementen
- afspraken omtrent diverse nieuwe sociale huisvestingsprojecten
- voorbereiding en samenstelling van het gemeentelijk woon(beleids)plan

6.4.5. Werking en personeel

Alle deelnemers maken deel uit van de lokale Woonraad, die door de ruime groep actoren het karakter krijgt van een algemene vergadering. De Woonraad komt in principe eenmaal per jaar samen om de grote lijnen van het huisvestingsbeleid te bespreken. Concrete dossiers komen er minder aan bod (dit is eerder werk voor de Wooncommissie). De bijeenkomst biedt de leden een forum om concrete suggesties te doen rond het lokaal beleid en/of andere actoren, en vormt ook een contactmoment dat bevorderlijk is voor de concrete samenwerking op het terrein.

Voorzitter is de schepen van huisvesting; de Huisvestingsdienst staat in voor de administratie. De Woonraad heeft een adviserende rol naar de bevoegde beleidsinstanties.

Afgeleid uit de lokale Woonraad werd een beperktere Wooncommissie samengesteld die eerder als een werkvergadering kan beschouwd worden met de meest direct betrokken partners. Deze komt tweemaal maandelijks bijeen, voor overleg rond concrete dossiers, taakafspraken en opvolging van acties.

De Wooncommissie bestaat uit een vaste afvaardiging van:

- schepencollege: burgemeester, schepen voor Huisvesting, schepen voor Ruimtelijke Ordening, Schepen voor Veiligheid en Senioren
- gemeentelijke administratie: huisvestingsdienst, dienst ruimtelijke ordening, technische dienst
- OCMW: voorzitter, stafmedewerker
- SHM's: voorzitter en zaakvoerder van de Izegemse Bouwmaatschappij
- sociale sector: afgevaardigde

Ook andere leden van de Woonraad kunnen er gericht bij betrokken worden in functie van een bepaald dossier.

Naast een adviserende rol naar de bevoegde beleidsinstanties heeft de Wooncommissie ook een belangrijke beleidsvoorbereidende taak. Adviezen worden grondig uitgewerkt, zodat de bevoegde beleidsinstanties (Stad, OCMW, Huisvestingsmaatschappij, ...) op een gefundeerde manier beslissingen kunnen nemen.

6.4.6. Referentiegegevens

Izegemse Huisvestingsdienst
Benoit Sintobin
Stationsstraat 4
8870 Izegem
tel: (051) 32 16 22
e-mail: izegem.huisvdienst@belgacom.net

