



**woondienst**  
ZONNEBEKE • LANGEMARK-POELKAPELLE

## Jaarverslag werkingsjaar 2

01/10/2015 - 30/09/2016

IGS Wonen Zonnebeke - Langemark-Poelkapelle

Langemarkstraat 8 - 8980 Zonnebeke  
0473 23 33 77 - [annelies.hommez@zonnebeke.be](mailto:annelies.hommez@zonnebeke.be)

# Inhoud

Inhoud.....	2
Inleiding.....	3
1. Beheerscomité.....	4
2. Activiteitenverslag.....	5
Activiteit 1: de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen .....	5
Activiteit 2: het faciliteren of uitbreiden van het lokaal woonoverleg .....	10
Activiteit 3: het aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de inwoners.....	12
Activiteit 4: het uitvoeren van taken die gericht zijn op de verbetering van de kwaliteit van het volledige woningpatrimonium.....	17
Activiteit 5: het nemen van initiatieven in het kader van een grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen .....	21
Activiteit 6: het nemen van initiatieven in het kader van duurzaam wonen .....	24
3. Financieel verslag .....	27
Overzicht inkomsten en financiering werkingsjaar 2 .....	27
Projectkosten .....	28
Werkingskosten .....	28
Begroting werkingsjaar 3 .....	29

# Inleiding

In het tweede werkingsjaar van de Woondienst Zonnebeke – Langemark-Poelkapelle werden de activiteiten van het eerste werkingsjaar verdergezet en verder verfijnd.

Zo werden meer dan dubbel zoveel klantencontacten geregistreerd in het tweede werkingsjaar, verliep de afhandeling van o.a. de leegstandsdossiers al heel wat vlotter dan in het eerste werkingsjaar en werd de woon- en energiebeurs na evaluatie van de vorige editie, in overleg met de aannemers, opnieuw georganiseerd.

Daarnaast werden ook nieuwe initiatieven genomen door de Woondienst: zo zijn we dit jaar gestart met de bevraging van de woningkwaliteit in Zandvoorde en Bikschote en werden de seniorenwoningen van OCMW Langemark-Poelkapelle gescreend.

Wegens de komst van een zoontje bij coördinator Annelies Hommez, werd een vervangingscontract afgesloten met Philippe Mingels van 18 april tot 23 augustus. Philippe heeft zich gefocust op de woon- en energiebeurs, de opvolging van de leegstandsdossiers en de bevraging van Zandvoorde en Bikschote. Hierdoor werd de werking rond het woonbeleid (woonplan, evaluatie reglementen) enkele maanden stilgelegd.

Net zoals in het eerste werkingsjaar hebben Lieven Vandewiele en Heleen Haghedooren het woonloket bemand in respectievelijk Zonnebeke en Langemark-Poelkapelle. Alsook was Serge Vandeputte op post om huurders en eigenaars te adviseren over woningkwaliteit en energiezuinig wonen en de nodige vaststellingen te doen inzake leegstand, woningkwaliteit en verwaarlozing.

Dit jaarverslag beschrijft in eerste instantie de werking van het beheerscomité. Daarna worden de activiteiten beschreven waarop de woondienst heeft ingezet. Ten slotte wordt in het financieel verslag een overzicht gegeven van de inkomsten en uitgaven van de woondienst.

Het jaarverslag werd besproken en goedgekeurd door:

- het beheerscomité van de woondienst dd. 5 december 2016;
- de gemeenteraad van Gemeente Zonnebeke dd. 9 januari 2017;
- de gemeenteraad van Gemeente Langemark-Poelkapelle dd. 6 februari 2017.

# 1. Beheerscomité

De Woondienst Zonnebeke – Langemark-Poelkapelle wordt gestuurd door het beheerscomité.

Het beheerscomité is samengesteld uit:

- Burgemeesters of schepenen bevoegd voor huisvesting van Zonnebeke en Langemark-Poelkapelle:
  - Namens Zonnebeke: burgemeester Dirk Sioen – schepenen Michiel Descheemaeker
  - Namens Langemark-Poelkapelle: burgemeester Alain Wyffels – schepenen Frank Gheeraert
- Voorzitters van OCMW Zonnebeke en OCMW Langemark-Poelkapelle:
  - Namens Zonnebeke: Maria Vander Meiren
  - Namens Langemark-Poelkapelle: Maddy Bouden
- Stedenbouwkundige ambtenaren van Zonnebeke en Langemark-Poelkapelle
  - Namens Zonnebeke: Patrick Blancke
  - Namens Langemark-Poelkapelle: Dominiek Vancolen
- Secretarissen van de gemeentes en het OCMW
  - Namens Zonnebeke: Francis Claeys
  - Namens Langemark-Poelkapelle: Sabine De Wandel

Frank Gheeraert is voorzitter van het Beheerscomité.

Een vertegenwoordiger van het agentschap Wonen Vlaanderen wordt als deskundige uitgenodigd zonder stemrecht. Het beheerscomité kan deskundigen uitnodigen tot het bijwonen van zijn vergaderingen.

De coördinator van de woondienst zetelt met adviesbevoegdheid. Enkel de deelnemende gemeenten hebben beslissingsbevoegdheid.

Het beheerscomité heeft een algemeen coördinerende opdracht, legt prioriteiten inzake beleid en werking vast en formuleert adviezen naar de deelnemende gemeenten toe. Daarnaast behoren tot de taken van het beheerscomité:

- Vaststellen van het budget van de interlokale vereniging
- Vaststellen van de rekeningen van de interlokale vereniging
- Voorleggen van de rekeningen ter goedkeuring aan de raden van de deelnemende gemeenten
- Formuleren van adviezen met betrekking tot de wijziging van de algemene overeenkomst
- Aansturen van de voor het project aangestelde personeelsleden

Het beheerscomité kwam in werkingsjaar 2 twee maal bijeen:

- 13/11/2015 met volgende agenda:
  - Goedkeuring jaarverslag werkingsjaar 1
    - financieel verslag
    - activiteiten en resultaten werkingsjaar 1
  - Activiteiten werkingsjaar 2
- 21/03/2016 met volgende agenda:
  - Goedkeuring jaarverslag door Agentschap Wonen Vlaanderen
  - Subsidieaanvraag periode 01/10/2017 – eind 2019
  - Personeelszaken: vervanging Annelies
  - Activiteiten werkingsjaar 2

## 2. Activiteitenverslag

In dit activiteitenverslag wordt per activiteit een beschrijving gegeven van de acties die de woondienst heeft uitgevoerd.

- Activiteit 1: de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen
- Activiteit 2: het faciliteren of uitbreiden van het lokaal woonoverleg
- Activiteit 3: het aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de inwoners
- Activiteit 4: het uitvoeren van taken die gericht zijn op de verbetering van de kwaliteit van het volledige woningpatrimonium
- Activiteit 5: het nemen van initiatieven in het kader van een grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen
- Activiteit 6: het nemen van initiatieven in het kader van duurzaam wonen

### **Activiteit 1: de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen**

#### 1. Woonplan

In Zonnebeke werd het woonplan 2017-2019 opgemaakt en goedgekeurd door het schepencollege. Het woonplan werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 12 december 2016.

In Langemark-Poelkapelle werd, wegens het bevallingsverlof van de coördinator, de opmaak van het woonplan uitgesteld naar werkingsjaar 3. De SWOT-analyse en de omgevingsanalyse, opgemaakt in werkingsjaar 1, zullen als vertrekpunt dienen voor de opmaak van het woonplan.

#### 2. Opmaak lokaal toewijzingsreglement

In Langemark-Poelkapelle werd het lokaal toewijzingsreglement voor senioren goedgekeurd op 20 oktober 2015 door de Minister.

In Zonnebeke werd onderzocht of het wenselijk is om een lokaal toewijzingsreglement op te maken voor senioren. Er werd een analyse gemaakt van de sociale huisvesting en de 65+'ers in Zonnebeke. Hieruit bleek dat er geen nood is aan een lokaal toewijzingsreglement voor 65+'ers in Zonnebeke: reeds meer dan een derde van de sociale woningen is bewoond door 65+'ers en het aantal 65+'ers op de wachtlijsten voor sociale huurwoningen is beperkt.

#### 3. Opvolgen actuele beleidsmaatregelen

De woondienst volgt het woonbeleid en vertaalt dit naar de lokale ambtenaren en mandatarissen. Op deze manier wordt expertise en kennis opgedaan en kan het beleid van hogere overheden de lokale ervaringen mee vorm geven.

Eenzijds wordt het beleidsniveau opgevolgd via nieuwsbrieven, websites, tijdschriften,... van de verschillende beleidsniveaus. Anderzijds nemen de medewerkers van de woondienst deel aan studiedagen en overlegmomenten waarin een bepaald thema wordt toegelicht en uitgebreid wordt besproken.

In het tweede werkingsjaar werden volgende studiedagen en overlegmomenten gevolgd:

- 7 oktober 2015: Studiedag Gemeenschappelijk eco-wonen
- 30 oktober 2015: Nieuw Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) : infosessie lokale besturen
- 17 november 2015: Studienamiddag private/sociale huur: herstellingen/kwaliteit + kosten en lasten
- 20 november 2015: Trefdag vocht en schimmel
- 10 december 2015: Info- en reflectiemoment Community Land Trust: mooie principes, maar ook te verwezenlijken?
- 7 maart 2016: Vlaams Woonwinkeloverleg
- 25 april 2016: Bijeenkomst woonwinkels westhoek

- 26 mei en 2 juni 2016: opleiding voor controleurs woningonderzoek
- 4 december 2015, 23 maart en 20 september 2016: intervisie IGS-coördinatoren Wonen West-Vlaanderen

#### 4. De bestaande premies evalueren op hun impact

In Langemark-Poelkapelle wordt een aanvullende premie toegekend voor de aanleg van een gescheiden afvoersysteem. De premieaanvragen worden behandeld door de milieudienst.

In Zonnebeke wordt een premie toegekend voor de installatie van zonneboilers, individuele waterzuiveringsinstallaties en regenputten / infiltratievoorzieningen. De premieaanvragen worden behandeld door respectievelijk de dienst Stedenbouw en de milieudienst. Er werd geen beslissing genomen om de premies bij te sturen.

Op basis van de resultaten van de bevraging van de kwaliteit van de huurwoningen in Bikschote en Zandvoorde zullen de gemeenten beslissen om de kwaliteit van de huurmarkt te ondersteunen, evt. door de invoering van een gemeentelijke premie voor huurwoningen.

#### 5. Private huurmarkt in kaart brengen

Op basis van de omgevingsanalyse van het Steunpunt Sociale Planning (werkingsjaar 1) werd een analyse gemaakt van de private huurmarkt in Zonnebeke en Langemark-Poelkapelle.

Voor de deelgemeenten Zandvoorde en Bikschote werden meer specifieke gegevens opgevraagd bij het Steunpunt Sociale Planning. Ter voorbereiding van de bevraging van de huurwoningen in deze deelgemeenten, werd een analyse van de woningmarkt in beide deelgemeenten gemaakt (aantal, ouderdom, kenmerken huurders).

#### 6. Gebruik maken van het screeningsinstrument sociale huisvesting

De gemeenten maken geen gebruik van het instrument ontwikkeld in het kader van het project 'sociale huisvesting in kleine kernen'.

Bij de verkenning van een nieuw project sociale huisvesting, wordt de wachtlijst voor sociale woningen en het bestaande aanbod sociale woningen bekeken op het niveau van de dorpskern. Op die manier krijgen we zicht op de nood aan sociale huisvesting en het type sociale woning per deelgemeente. Deze besprekingen komen aan bod op het lokaal woonoverleg.

#### 7. Alternatieve en gemeenschappelijke woonvormen

Beide gemeenten willen kennis opdoen over alternatieve en gemeenschappelijk gerichte woonvormen.

Volgende infomomenten werden gevolgd door de coördinator van de woondienst:

- 7 oktober 2015: Studiedag Gemeenschappelijk eco-wonen
- 10 december 2015: Info- en reflectiemoment Community Land Trust: mooie principes, maar ook te verwezenlijken

Als gemeente willen we kennis opdoen over dergelijke woonvormen

- om bewoners met vragen hierover te kunnen informeren en
- om beslissingen te nemen over het integreren van concepten gemeenschappelijk wonen in nieuwe woonprojecten.

Daarnaast hebben de gemeenten ook aandacht voor specifieke doelgroepen. Zoals aangehaald in het jaarverslag van het eerste werkingsjaar, wenst de gemeente Langemark-Poelkapelle om een woonproject te realiseren voor personen met een beperking in de Poelkappellestraat te Langemark, in samenwerking met SHM De Mandel.

Hiervoor werd in het tweede werkingsjaar volgend traject afgelegd:

- 22/10/2015: overleg met De Mandel en De Lovie

- 9/12/2015: overleg met De Mandel, De Lovie, Gipso vzw en Wonen Vlaanderen
- 15/03/2016: infoavond voor personen met beperking en hun ouders
- 15/04/2016: overleg met De Mandel, De Lovie, Kerckstede, Maria Ter Engelen en Gipso vzw
- 8/06/2016: terugkoppeling voor personen met beperking en hun ouders

Ondertussen werd contact opgenomen met Dienst Ondersteuningsplan (D.O.P.) voor vraagverduidelijking bij de personen met een beperking, zodat het project kan afgestemd worden op de noden aanwezig bij de personen met een beperking in de gemeente.

Daarnaast zal de gemeente Langemark-Poelkapelle nieuwe assistentiewoningen bouwen in de nabijheid van het bestaande woonzorgcentrum. Door de bouw van deze woningen wil de gemeente een alternatief aanbieden voor ouderen die nog redelijk mobiel zijn en geen grote gezondheidsproblemen hebben. De bewoners kunnen genieten van bepaalde diensten van het woonzorgcentrum (zoals alarmknop, maaltijden,...), terwijl ze verder zelfstandig kunnen blijven wonen.

### **8. Opvolgen en aansturen projecten ter voorkoming van uithuiszetting**

In de Westhoek is sinds juni 2013 het project De Piramide opgestart met als doelstelling een gecoördineerde aanpak van de problematiek van woonvervuiling in de regio Ieper-Poperinge

Vanuit de woondienst Zonnebeke-Langemark-Poelkapelle wordt er niet deelgenomen aan de stuurgroep van De Piramide. De intergemeentelijke woondienst Habito (Poperinge – Heuvelland – Vleteren) zetelt in de stuurgroep en vertegenwoordigt ook de andere woondiensten in de regio waar het project lopende is.

Het aantal aanmeldingen voor begeleiding door De Piramide vanuit de sociale dienst van het OCMW is beperkt. Er wordt binnen het project van De Piramide uitgegaan van de vrijwilligheid van de begeleiding door de cliënt, terwijl de cliënt vaak niet openstaat voor begeleiding en de woningvervuiling niet beschouwd als problematisch.

Enkele dossiers waar woningvervuiling en vervuiling van het terrein rondom de woning werd vastgesteld, werden aangepakt en opgevolgd door het OCMW, de woondienst en de politie.

Daarnaast is er een samenwerking tussen het vrederecht en de OCMW's ter preventie van een gerechtelijke uithuiszetting. Indien er een verzoekschrift is ingediend door de verhuurder voor uithuiszetting van de huurder, worden OCMW Zonnebeke en Langemark-Poelkapelle hiervan op de hoogte gebracht door het vrederecht. Huurders worden aangeschreven door het OCMW en doen een begeleidingsaanbod. In Langemark-Poelkapelle wordt er aanklappend gewerkt door één of twee huisbezoeken te doen bij huurders die niet reageren op de brief.

Beide OCMW's hebben een aanbod van doorgangswoningen voor de tijdelijke opvang van inwoners in noodsituaties.

### **9. Ondersteuning van de gemeenten bij de ontwikkeling van een duurzaam woonbeleid.**

Duurzaam woonbeleid betekent dat we gelijktijdig rekening houden met economische, ecologische en sociale doelstellingen bij het realiseren van woonprojecten.

Bij de uitbouw van een duurzaam woonbeleid richten we ons binnen de woondienst op volgende aandachtsgebieden:

- duurzame stedenbouw
- duurzaam bouwen en renoveren
- rationeel energiegebruik bij kwetsbare doelgroepen

De acties worden verder toegelicht onder Activiteit 5 'duurzaam wonen'.

## **10. Bij nieuwe projecten verkennen of de aangereikte instrumenten op gebied van ruimtelijke kwaliteit ingezet kunnen worden**

Bij de opstart van ruimtelijke projecten wordt verkend of er externe partners kunnen ingeschakeld worden om mee na te denken over kwalitatief ruimtelijke projecten.

Zo werd landschapsarchitect Andy Malengier aangesteld om een visievorming, op korte en lange termijn, voor de dorpskern van Zandvoorde (Zonnebeke) uit te werken. Bij deze visievorming worden de inwoners betrokken, o.a. door de organisatie van 2 inspraakmomenten.

Volgende thema's worden behandeld en meegenomen in de visievorming en de opmaak van het ruimtelijke uitvoeringsplan:

- De herinrichting en uitbreiding van de bestaande begraafplaats
- Het huidig ontmoetingscentrum evalueren en eventueel heroriënteren
- Het dorpsplein herinrichten, door bepaalde zaken te accentueren en door een aantal speelse elementen aan te brengen die de belevingswaarde en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte verhogen.
- Oplossing mobiliteitsprobleem (snelheid, doorgaand zwaar verkeer, openbaar vervoer)
- Wooninbreiding, eventuele inplanting bejaardenwoningen
- De trage wegen open stellen als wandel- en eventueel fietsverbinding

Voor het inbreidingsproject in de Poelkappellestraat te Langemark wordt samengewerkt met Vlaanderen Bouwt vzw (Vlabo). Vlabo treedt op als projectregisseur voor de organisatie van een wedstrijd waarbij deelnemende architecten en aannemers samenwerken en een ontwerp met prijsberekening indienen. Door in te gaan op het aanbod van Vlabo, kan de gemeente genieten van de technische en juridische deskundigheid en van de prijs- en kwaliteitsresultaten die Vlabo nastreeft. Na goedkeuring van RUP Hooyaert kan Vlabo starten met het uitschrijven van de wedstrijd.

In de dorpskern van Beselare zijn het OCMW en de gemeente eigenaar van een aantal woningen. De gemeente wenst op deze locatie een inbreidingsproject te realiseren. Voor de realisatie ervan zal een wedstrijd uitgeschreven worden waarbij diverse projectpromotoren een ontwerp kunnen indienen.

## **11. Ondersteunen van de gemeenten om linken te leggen tussen de domeinen wonen, zorg en welzijn.**

Met volgende zorg- en welzijnsactoren heeft de woondienst een overlegmoment georganiseerd ter kennismaking: wat doen de diensten en welke meerwaarde kunnen we betekenen voor elkaars werking?

- 26/11/2016: voorstelling woondienst op het lokaal overleg kinderopvang Zonnebeke
- 25/02/2016: voorstelling woondienst op de 50+-adviesraad te Zonnebeke
- 29/03/2016: overleg met sociale dienst OCMW Zonnebeke + voorstelling woondienst aan nieuwe collega's sociale dienst
- 5/04/2016: overleg met sociale dienst WZC Sint-Jozef Zonnebeke + voorstelling woondienst

Daarnaast is de coördinator betrokken bij de werking van SVK Woonsleutel. Als secretaris van SVK Woonsleutel is de coördinator aanwezig op de Raad van Bestuur en de Algemene Vergadering.

## **12. Ondersteunen van de gemeenten bij het realiseren van een betaalbaar woonaanbod.**

De woondienst ondersteunt de gemeenten om een betaalbaar woonaanbod te realiseren.

Deze ondersteuning vertaalt zich enerzijds in de organisatie van het lokaal woonoverleg, waarbij in overleg met de sociale woonactoren o.a. wordt verkend waar nieuwe projecten kunnen gerealiseerd worden en de lopende projecten worden opgevolgd.

Zo werd in het tweede werkingsjaar beslist om een deel van de gronden van de Oude Rijkswachtkazerne te Zonnebeke te verkopen aan SHM De Mandel voor de realisatie van sociale koopwoningen.



In Langemark-Poelkapelle werd verder overlegd over het project zorgwonen in de Poelkappellestraat te Langemark met diverse zorgactoren uit de regio. Centraal in het project staat de realisatie van betaalbaar wonen voor personen met een beperking uit onze gemeente.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden wil de gemeente een betaalbaar woonaanbod nastreven door te zoeken naar compactere, kleinere kavels en woningen om tegemoet te komen aan de noden van starters, kleinere gezinnen en alleenstaanden, waarbij kwalitatief wonen en een kwalitatieve woonomgeving centraal staat.

Alsook ondersteunt de woondienst de gemeente bij de aanpak van leegstand. Door deze panden te activeren komen meer woningen op de woningmarkt, wat een gunstige invloed kan hebben op de betaalbaarheid van wonen.

## **Activiteit 2: het faciliteren of uitbreiden van het lokaal woonoverleg**

In Zonnebeke kwam het lokaal woonoverleg op 11 april 2016 samen, met volgende agenda:

1. Activiteiten woondienst
  - Klantencontacten
  - Leegstand
  - Vermoedenslijst verwaarlozing
  - Woningkwaliteit
  - Bevraging huurwoningen Zandvoorde
2. Goedkeuring woonplan
3. Sociale huisvesting
  - Stand van zaken projecten sociale huisvesting
  - Lokaal toewijzingsreglement
  - Inschrijvingen Ons Onderdak via het woonloket
  - Actualisatie wachtlijsten SHM + SVK
  - Vergelijking wachtregisters kandidaat-huurders Ons Onderdak – De Mandel – SVK

Volgende actoren waren aanwezig: Zonnebeke: SVK Woonsleutel, SHM Ons Onderdak, SHM De Mandel, Wonen Vlaanderen, gemeente, OCMW en woondienst

In Zonnebeke werd het lokaal woonoverleg slechts 1 keer georganiseerd in werkingsjaar 2. Op 28 september 2015 (werkingsjaar 1) kwam het lokaal woonoverleg nog samen. Wegens de afwezigheid van coördinator Annelies Hommez werd een volgend lokaal woonoverleg uitgesteld naar november 2016.

De werking van het lokaal woonoverleg werd geëvalueerd. In eerste instantie komen de agendapunten aan bod die op gemeentelijk niveau besproken dienen te worden. Daarna komen de sociale huisvestingsprojecten aan bod. Hierdoor kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen aansluiten vanaf de agendapunten over de projecten sociale huisvesting.

In Langemark-Poelkapelle werd het lokaal woonoverleg twee keer georganiseerd.

- 18 november 2015, met volgende agenda:
  1. Sociaal wonen
    - Lokaal toewijzingsreglement
    - Toewijzing woningen Kapelmeers
    - Voortgang sociale woonprojecten
    - Voortgangstabel BSO
  2. Stand van zaken gemeentelijk ruimtelijk structuurplan - ruimtelijke uitvoeringsplannen
  3. Ander woningpatrimonium
  4. Woondienst
    - Goedkeuring nieuw leegstandsreglement
    - Woonplan
    - Screening huurwoningen Bikschote
    - Infoavond dakisolatie
    - Wijziging renovatiepremie
- 8 april 2016, met volgende agenda:
  1. Sociaal wonen
    - Toewijzing woningen Kapelmeers
    - Voortgang sociale woonprojecten
    - BSO-tabel – opmaak convenant
    - Actualisatie wachtlijsten SHM + SVK

2. Stand van zaken gemeentelijk ruimtelijk structuurplan - ruimtelijke uitvoeringsplannen
3. Ander woningpatrimonium
4. Woondienst
  - Klantencontacten
  - Leegstand
  - Vermoedenslijst verwaarlozing
  - Woningkwaliteit
  - Bevraging woningkwaliteit Bikschote
  - Woon- en energiebeurs

Volgende actoren waren aanwezig: WVI, SVK Woonsleutel, SHM De Mandel, Wonen Vlaanderen, gemeente, OCMW en woondienst.

### **Activiteit 3: het aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de inwoners**

#### **1. Dienstverlening woondienst**

Alle inwoners van Zonnebeke en Langemark-Poelkapelle kunnen terecht bij de woondienst, met o.a. volgende vragen:

- Premies & financiële voordelen
  - Informatie verstrekken
  - Hulp bij invullen aanvraagformulieren + dossiersamenstelling
- Huren & verhuren op de private huurmarkt
  - Info huurwet: huurcontracten nakijken, opzegmogelijkheden, huurwaarborg, verplichtingen als huurder en verhuurder,...
  - Info huursubsidie
  - Info vermindering onroerende voorheffing voor huurders
  - Samenwerking met Huurdersbond: zitdag te leper
- Bemiddeling bij geschillen huurder en verhuurder
- Sociale huisvesting:
  - Inschrijving sociale huurwoningen De Mandel en SVK Woonsleutel
  - Info inschrijving Ons Onderdak
  - Info sociale koopwoningen en sociale leningen
  - Melding van gebreken sociale huurwoningen
  - Opvolging wachtlijst kandidaat-huurders
  - Info verhuur via SVK
- Energie
  - V-test: welk energietarief is best afgestemd op het verbruik?
  - Groepsaankoop elektriciteit / gas
  - Contact met energieleverancier bij vragen over factuur, contract, ...
  - Hulp bij verhuis: formulieren elektriciteit en gas, water
  - Aanvraag energiescan en sociaal dakisolatieproject
  - Vlaamse energielening: info + aanvraag + ondertekening
  - Advies ter plaatse door technisch adviseur: bv. hoe kan de woning beter geïsoleerd worden, tips over besparen van energie,...
- Leegstand / verwaarlozing / woningkwaliteit
  - Info procedure
  - Advies om de woning opnieuw in gebruik te nemen: ondersteuning op technisch vlak (indien verbouwwerken nodig zijn) en advies over verhuring, premies,...
  - Afgifte conformiteitsattest

De inwoners kunnen met hun vragen terecht bij loketmedewerker van de woondienst tijdens de openingsuren van het gemeentehuis. In Zonnebeke is het woonloket geïntegreerd in één gezamenlijke werkruimte met de diensten milieu en stedenbouw. In Langemark-Poelkapelle is het woonloket geïntegreerd in één gezamenlijke ruimte met de dienst stedenbouw.

- Gemeentehuis Zonnebeke (Langemarkstraat 8):
  - Ma-di-do-vr 09.00 - 12.00. In de namiddag op afspraak.
  - Wo 09.00 - 12.00 en 13.00 - 17.00
- Gemeentehuis Langemark-Poelkapelle (Kasteelstraat 1)
  - Ma-di-vr 09.00 – 12.00
  - Wo 09.00 – 12.00 en 14.00 – 16.00
  - Do 09.00 – 12.00 en 14.00 – 18.30

Bij verlof of afwezigheid van de loketmedewerker, wordt door een collega basisinformatie meegegeven. Indien nodig, wordt de vraag en de contactgegevens genoteerd en wordt nadien contact opgenomen.

### ***De vragen van burgers worden integraal benaderd***

De woondienst informeert, adviseert en begeleidt mensen bij de verschillende mogelijkheden die het woonbeleid op alle niveaus biedt om degelijk en betaalbaar te wonen. De woondienst verstrekt informatie over premies, sociale woningen, sociale leningen, huurwetgeving, huursubsidie, woningkwaliteit, de mogelijkheden om te besparen op de energiefactuur, leegstand, enzovoort. De woondienst zorgt waar nodig voor doorverwijzing naar meer gespecialiseerde diensten zoals de Huurdersbond of het sociaal verhuurkantoor.

De woondienst besteedt hierbij extra aandacht aan kwetsbare groepen. Indien nodig wordt hierbij een traject met meerdere contacten (via loket, telefonisch, huisbezoeken,...) afgelegd. Indien er begeleiding is vanuit een andere dienst, zoals het OCMW of de mutualiteit, wordt er nauw samengewerkt met deze dienst om na te gaan wat de mogelijkheden en rechten zijn.

## **2. Promotie woondienst**

Via de gemeentelijke websites kunnen burgers heel wat informatie vinden over wonen. Hierbij worden de contactgegevens van de woondienst vermeld.

- [www.zonnebeke.be](http://www.zonnebeke.be) → rubriek leven – wonen en renoveren
- [www.langemark-poelkapelle.be](http://www.langemark-poelkapelle.be) → rubriek wonen

Op de facebookpagina van de woondienst worden regelmatig berichten gepost over activiteiten van de woondienst, nieuwe regelgeving en worden woongerelateerde thema's onder de aandacht gebracht.

Op zondag 22 mei 2016 werd de woon- en energiebeurs georganiseerd te Zonnebeke. De woondienst was er aanwezig met een infostand waar inwoners terecht konden met al hun vragen omtrent premies, energiebesparing, verbouwingsadvies, enzovoort.

Daarnaast wordt het woonloket ook actief bekend gemaakt bij de nieuwe inwoners. Bij inschrijving in de gemeente wordt een infopakket, met o.a. de folder van de woondienst, meegegeven met de nieuwe inwoners.

De wagen met logo zorgt voor zichtbaarheid in het straatbeeld en herkenbaarheid van de woondienst.

Ten slotte werd de werking van de woondienst toegelicht bij diverse actoren in de gemeente. Zo werd de woondienst voorgesteld aan de milieuraad en de Gecoro van beide gemeenten en zoals omschreven onder activiteit 1. 11 (ondersteunen van de gemeente om linken te leggen tussen de domeinen wonen, zorg en welzijn) werd de woondienst voorgesteld aan diverse welzijnsactoren.

## **3. Folders**

Volgende folders staan ter beschikking voor de inwoners van Zonnebeke en Langemark-Poelkapelle:

- algemene folder over de werking van de woondienst
- folder 'premies en voordelen Zonnebeke'
- folder 'premies en voordelen Langemark-Poelkapelle'
- folder 'premies en voordelen voor eigenaar-verhuurders Zonnebeke'
- folder 'premies en voordelen voor eigenaar-verhuurders Langemark-Poelkapelle'
- overzicht 'waarvoor kunnen (ver)bouwers terecht bij de woondienst'? – wordt toegevoegd aan verzending stedenbouwkundige vergunning
- In werkingsjaar 2 werd een 'infobrochure voor verhuurders' opgemaakt. Deze brochure informeert verhuurders over de wettelijke verplichtingen inzake verhuring, o.a. op het vlak van woningkwaliteit, energie, types huurcontracten, opzegmogelijkheden en huurwaarborg.

## **4. Publicaties in gemeentelijke infokrantjes**

Volgende woongerelateerde artikels werden gepubliceerd in de gemeentelijke infokrantjes:

- InfoZonnebeke
  - November / december 2015
    - Gratis energiefitavond dakisolatie: je dak 'energiefit' laten isoleren? Leer het van een architect!
    - Groepsaankoop groene stroom
    - Verwarmingstoelage bij het OCMW
    - Woon gezond, geef lucht aan je woning
    - Vernieuwd afschakelplan 2015-2016
    - De Mandel – 5 nieuwbouwwoningen in de Albertstraat te Zonnebeke (sociale koop)
  - Januari / februari 2016
    - Veilig verwarmen
    - De Vlaamse Energielening ook mogelijk voor installatie van zonnepanelen
    - Rookmelders laten je niet stikken
    - Vernieuwd afschakelplan 2015-2016
    - Verwarmingstoelage bij het ocmw
    - Wintertips: bescherm je waterleiding en je watermeter
    - Inbraakpreventieavond
    - Groepsaankoop groene stroom
    - Advies energiebesparing in je woning
    - Nieuwe renovatiepremie
  - Maart/april 2016
    - Woon- en energiebeurs
    - In 2016 kun je volop genieten van energiepremies en een energielening
    - Je woning aanpassen aan een oudere bewoner? Maak kennis met de aanpassingspremie
  - Mei/juni 2016
    - Woon- en energiebeurs
    - Korting onroerende voorheffing huurders
    - Vraag een gratis conformiteitsonderzoek aan
  - Juli/augustus 2016
    - De energielening blijft boomen in 2016
    - Zuinig omspringen met water
- Infolash Langemark-Poelkapelle
  - November / december 2016 – januari 2016
    - Groepsaankoop groene stroom
    - Woon gezond, geef lucht aan je woning
    - Gratis energiefit-avond dakisolatie
  - Februari / maart 2016
    - Belastingvermindering voor dakisolatie
    - Vernieuwde renovatiepremie
    - Infoavond: woonproject voor personen met een beperking
  - April / mei 2016
    - Binnen roken is nooit oké
    - Aanpassingspremie Wonen Vlaanderen
    - Woon- en energiebeurs

## 5. Thematische infoavond

Op donderdag 3 december 2015 werd in samenwerking met Eandis een infoavond georganiseerd over dakisolatie. Er waren 14 aanwezigen.

## 6. Registratie klantencontacten

Onderstaande tabel toont een overzicht van het aantal geregistreerde klanten, acties, adressen en dossiers in het tweede werkingsjaar.

	Zonnebeke		Langemark-Poelkapelle		Andere		Totaal	
	WJ 1	WJ 2	WJ 1	WJ 2	WJ 1	WJ 2	WJ 1	WJ 2
<b>Aantal acties</b>	269	721	357	649	11	7	<b>637</b>	<b>1377</b>
<b>Aantal klanten*</b>	162	291	150	228	55	80	<b>367</b>	<b>599</b>
<b>Aantal adressen*</b>	235	344	208	253	46	73	<b>489</b>	<b>670</b>
<i>bewoond door eigenaar</i>	54%	53%	64%	59%	59%	15%	59%	51%
<i>bewoond door huurder</i>	12%	14%	17%	15%	4%	10%	13%	14%
<i>bewoond door andere bewoner</i>	3%	8%	3%	3%	2%	1%	3%	6%
<i>Onbekend</i>	11%	14%	5%	12%	37%	75%	11%	20%
<i>Leegstaand</i>	16%	10%	12%	10%	0%	0%	13%	9%
<i>Tweede verblijf</i>	5%	1%	0%	1%	0%	0%	2%	1%

Het aantal acties is meer dan verdubbeld in werkingsjaar 2. De stijging is ook hier weer grootst in Zonnebeke. In werkingsjaar 1 waren er in Zonnebeke minder acties dan in Langemark-Poelkapelle, maar in werkingsjaar 2 werd deze achterstand ingehaald.

\*Het aantal klanten en adressen toont enkel het aantal nieuwe klanten en nieuwe adressen in deze periode.

### Type vragen

	Zonnebeke		Langemark-Poelkapelle		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
<b>Premies</b>	226	27%	305	39%	531	32%
<b>Energie</b>	250	30%	190	24%	440	27%
<b>Sociale huisvesting</b>	114	13%	109	14%	223	14%
<b>Grond- en pandenbeleid</b>	125	15%	94	12%	219	13%
<b>Woningkwaliteit</b>	115	13%	66	8%	181	11%
<b>Huren en verhuren</b>	11	1,2%	14	1,7%	25	2%
<b>Andere</b>	6	0,7%	10	1,3%	16	1%

De meeste klantencontacten hebben betrekking tot premies en energie-gerelateerde vragen. 14% van de vragen gaat over sociale huisvesting; 2% over huren en verhuren. 13% van de klantencontacten vindt plaats in het kader van grond- en pandenbeleid (o.a. leegstand / tweede verblijven / onbebouwde percelen).

### Huisbezoeken door technisch medewerker

	Zonnebeke		Langemark-Poelkapelle		Totaal	
	WJ 1	WJ 2	WJ 1	WJ 2	WJ 1	WJ 2
<b>Aantal huisbezoeken</b>	47	107	26	58	73	165

Het aantal huisbezoeken door de technisch medewerker is meer dan verdubbeld. 64% van de huisbezoeken vond plaats in Zonnebeke.

### Type vraag huisbezoeken:

	Zonnebeke	Langemark-Poelkapelle
Woningkwaliteit	55%	50%
Leegstand/tweede verblijven	26%	30%
Energie / premies	19%	20%

Meer dan de helft van de huisbezoeken vond plaats in het kader van woningkwaliteit. Iets minder dan 30% van de huisbezoeken werd uitgevoerd in het kader van leegstand en tweede verblijven. Ongeveer 1 op 5 huisbezoeken ging over adviezen betreffende energie en premies.

***Registratieprogramma***

Alle klanten, adressen en klantencontacten worden geregistreerd in het registratieprogramma dat werd uitgewerkt door City Beats. In het tweede werkingsjaar werd dit programma geëvalueerd met de bedoeling om een update van het programma door te voeren in werkingsjaar 3.



## **Activiteit 4: het uitvoeren van taken die gericht zijn op de verbetering van de kwaliteit van het volledige woningpatrimonium**

### **1. Procedure ongeschikt/onbewoonbaar en overbewoondverklaring**

#### **Vooronderzoeken**

Bewoners van een huurwoning die vragen hebben over de kwaliteit van hun woning kunnen terecht bij de woondienst. In eerste instantie wordt een vooronderzoek uitgevoerd door de technisch medewerker. Dit vooronderzoek heeft tot doel om een objectieve kijk te krijgen op de toestand van de woning. Daarna wordt contact opgenomen met de eigenaar om te bemiddelen over de nodige herstellingen aan de woning.

Deze vooronderzoeken vormen ook een meerwaarde voor doorverwijzende diensten, zoals het OCMW en de mutualiteit. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek kunnen zij beter inschatten welke effecten de woningkwaliteit heeft op de cliënt en indien nodig stappen zetten om de kwaliteit van wonen van de cliënt te verbeteren.

#### **Aantal vooronderzoeken:**

	WJ 1	WJ 2
Zonnebeke	2	12
Langemark-Poelkapelle	5	6
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	<b>18</b>

#### **Inventaris ongeschikt / onbewoonbaar**

Indien bemiddeling niet mogelijk is, wordt een kwaliteitscontrole aangevraagd bij Wonen Vlaanderen.

Indien een woningonderzoek wordt aangevraagd bij Wonen Vlaanderen, is de technisch adviseur aanwezig bij het onderzoek door de controleur van Wonen Vlaanderen. De verdere procedure om de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren wordt verder opgevolgd door de woondienst.

De technisch adviseur speelt een belangrijke rol om na het woningonderzoek alles in het werk te stellen om de woning in orde te krijgen, zodat er geen besluit tot ongeschikt en/of onbewoonbaarheid dient genomen te worden.

Indien een besluit tot ongeschikt en/of onbewoonbaarheid wordt genomen, kan de eigenaar terecht bij de technisch adviseur van de woondienst om inlichtingen te verkrijgen betreffende de nodige werken om de woning conform te krijgen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal woningen op de Vlaamse inventaris ongeschikt/onbewoonbaar en het aantal besluiten tot ongeschiktheid/onbewoonbaarheid.

	Aantal woningen op register OO			Aantal besluiten OO	
	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2016	WJ 1	WJ 2
Zonnebeke	12	11	10	2	4
Langemark-Poelkapelle	2	7	7	7	2
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>6</b>

### Conformiteitsattesten

De gemeente levert conformiteitsattesten af:

- indien een ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woning opnieuw conform is
- indien na bemiddeling met eigenaars over de woningkwaliteit een woning conform is
- op vraag van eigenaar-verhuurders

Bij sloop wordt het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring opgeheven.

Zie onderstaande tabel voor het aantal afgeleverde conformiteitsattesten en opheffingen van besluiten ongeschikt-/ onbewoonbaarverklaring.

	Afgifte CA bij OO	Afgifte CA op vraag van verhuurder	Afgifte CA op vraag OCMW	Opheffing besluiten OO	Totaal
Zonnebeke	5	2	1	2	10
Langemark-Poelkapelle	1	1	0	0	2
<b>Totaal</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>12</b>

### SVK woningen

Momenteel maakt de technisch adviseur nog geen conformiteitsattesten op voor de SVK-woningen. Dit wordt gedaan door de controleurs van Wonen West-Vlaanderen. Wonen Vlaanderen zal geleidelijk aan deze bevoegdheid overdragen naar de gemeenten. We wachten af op het signaal van Wonen Vlaanderen om deze controles zelf uit te voeren.

## 2. Technisch advies

De technisch medewerker van de woondienst gaat langs bij inwoners van de gemeente indien zij vragen hebben over de kwaliteit van hun woning. Dit kan zowel bij woningen bewoond door de eigenaar als bij eigenaars die vragen hebben over de kwaliteit van een woning die ze willen verhuren. De technisch adviseur informeert, adviseert en begeleidt de bewoners over welke aanpassingen en renovaties kunnen gebeuren in de woning.

Gekoppeld aan het technisch advies, wordt de eigenaar ook geadviseerd over de premies die kunnen worden aangevraagd voor de werken. Samen met de woonwinkelmedewerker wordt hulp geboden bij het verkrijgen van de premies.

Naast technisch advies, geeft de technisch medewerker ook advies over energiebesparende maatregelen in de woning, zowel bij huurders als eigenaars.

Aantal adressen waarvoor de technisch adviseur ter plaatse is geweest voor technisch advies of energieadvies:

	Technisch advies	Technisch advies bij OO	Energieadvies	Totaal
Zonnebeke	13	9	11	33
Langemark-Poelkapelle	2	1	10	13
<b>Totaal</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>46</b>

De technisch adviseur ging bij een aantal adressen meermaals langs, vb. in het kader van energieadvies, waarbij energiemeters worden geplaatst en het verbruik opgevolgd wordt.

## 3. Woningkwaliteit Bikschote en Zandvoorde

Om zicht te krijgen op de woninghuurmarkt is de woondienst in werkingsjaar 2 gestart met een bevraging van de huurmarkt in Zandvoorde en Bikschote. Dit zijn de kleinste dorpen in de gemeente met tevens het oudste woningpatrimonium.

Enerzijds willen we door deze bevraging eigenaars adviseren over de kwaliteitsnormen om een woning te verhuren; anderzijds willen we een algemeen rapport opmaken waardoor we zicht krijgen op de woningkwaliteit van het huurpatrimonium in deze deelgemeente. Op basis van dit rapport kunnen gerichte acties worden opgezet om de woningkwaliteit van het huurpatrimonium te verbeteren.

In werkingsjaar 2 werden alle huurders en eigenaars van een huurwoning in Zandvoorde en Bikschote aangeschreven m.b.t. een bevraging van de woningkwaliteit.

- De adresgegevens, verkregen via het Steunpunt Sociale Planning van Provincie West-Vlaanderen, werden in samenwerking met de dienst bevolking, gefilterd.
- Na een analyse van bestaande screeningsinstrumenten (o.a. bevragingen Woonwinkel West, Woonwinkel Habito, multiscreening West-Vlaanderen), werd een vragenlijst opgesteld voor de eigenaars en de huurders. Deze vragenlijsten kunnen ingevuld worden via de website SurveyMonkey.
- Een zendbrief werd verstuurd aan de eigenaars met de vraag om de bevraging online in te vullen. Zowel in Zandvoorde als Bikschote vulden slechts 4 eigenaars de bevraging in.
- Een eerste zendbrief aan de huurders, met de vraag om een afspraak te maken om de enquête af te nemen, leverde zeer weinig resultaten op. Zowel in Zandvoorde als in Bikschote ging slechts 1 huurder in op de bevraging.

Verdere actie bleek dus nodig om betere resultaten te verkrijgen. Alle huurders werden telefonisch gecontacteerd. Waar geen telefoonnummer beschikbaar was, werd een tweede brief gepost en aan de deur aangebeld. Op deze manier konden 4 huurders uit Bikschote en 11 huurders uit Zandvoorde bevragd worden. In Zandvoorde weigerden 3 huurders om deel te nemen aan de bevraging, wegens privacy redenen. Eén van de huurders weigerde deel te nemen uit schrik dat door de bevraging de eigenaar een aantal verbeteringswerken zou uitvoeren aan de woning, waardoor de huurprijs zou stijgen.

Bij één van de bevragingen van de huurders in Zandvoorde was de eigenaar aanwezig, waardoor ook de eigenaarsbevraging kon worden afgenomen. Voor deze woning werd een conformiteitsattest afgeleverd op vraag van de eigenaar.

Voorlopig aantal afgenomen bevragingen:

	Huurwoningen	Bevragingen bij eigenaars	Bevragingen bij huurders
Zandvoorde	36	5	12
Bikschote	32	4	5
<b>Totaal</b>	<b>68</b>	<b>9</b>	<b>17</b>

Deze bevraging wordt verdergezet in werkingsjaar 3.

Enkele voorlopige conclusies:

- Het filteren van de adressen, aangeleverd door het Steunpunt Sociale Planning, is noodzakelijk. De lijsten geven een richting, maar dienen aangepast worden.
  - Een aantal adressen blijken geen huurwoning te:
    - Een aantal woningen zijn ondertussen verkocht en bewoond door de eigenaar.
    - Een aantal woningen is eigendom van de firma en wordt bewoond door de zaakvoerders van de firma.
  - De gegevens van de eigenaars zijn situatie 1/1/2015. Indien de woning ondertussen verkocht is, is het moeilijk om de gegevens van de nieuwe eigenaar te vinden.
  - Een aantal appartementen stond niet op de lijsten.
  - De filtering van de lijsten is zeer tijdsintensief
- De bevraging bij huurders is niet evident:

- De meeste huurders konden pas overtuigd worden om deel te nemen aan de bevraging nadat expliciet werd gezegd dat de resultaten van hun persoonlijke bevraging niet kenbaar worden gemaakt bij de eigenaar, om de relatie eigenaar-huurder niet te schaden.
- Een aantal huurders geeft aan dat werken inderdaad nodig zijn in de woning, maar zijn geen vragende partij om de werken te laten uitvoeren: de werken zijn van dergelijke omvang dat ze tijdens de werken niet kunnen blijven wonen in de woning. Een meer kwalitatieve woning betekent ook een hogere huurprijs.

## **Activiteit 5: het nemen van initiatieven in het kader van een grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen**

### **1. Inventaris leegstand**

In beide gemeenten werd het gemeentelijk leegstandsreglement grondig geëvalueerd en aangepast in werkingsjaar 1. Het nieuwe leegstandsreglement ging in beide gemeenten in voege vanaf 1 januari 2016. Een belangrijke aanpassing is dat de eerste heffing verschuldigd is indien de woning gedurende 6 maanden is opgenomen op het leegstandsregister. Daarna is er jaarlijks een heffing verschuldigd.

Alle eigenaars van een pand op het leegstandsregister werden schriftelijk op de hoogte gebracht van het nieuwe leegstandsreglement.

Alle eigenaars van een vermoedelijk leegstaande woning, worden aangeschreven. Op basis van de inlichtingenfiche kunnen de eigenaars de woondienst informeren over de actuele toestand van de woning. Indien de woning leegstaat of indien we geen antwoord ontvangen op de vermoedensbrief, wordt een administratieve akte tot vaststelling leegstand opgesteld en per aangetekende zending verstuurd aan de eigenaar.

Bij de verzending van de administratieve akte wordt tevens informatie gevoegd over de dienstverlening van de woondienst en de mogelijkheid om te verhuren via het sociaal verhuurkantoor. Op vraag van de eigenaar kan de technisch medewerker ter plaatse komen om technisch advies te verlenen. Iedere eigenaar kan terecht bij de coördinator voor meer informatie over de procedure leegstand en de mogelijkheden om een vrijstelling of schrapping aan te vragen.

Indien een vrijstelling voor renovatiewerken wordt aangevraagd, gaat de technisch adviseur ter plaatse om dit te controleren. De vrijstelling moet jaarlijks aangevraagd worden en is beperkt tot 2 jaar indien de werken niet vergunningsplichtig zijn en tot 3 jaar voor werken met stedenbouwkundige vergunning.

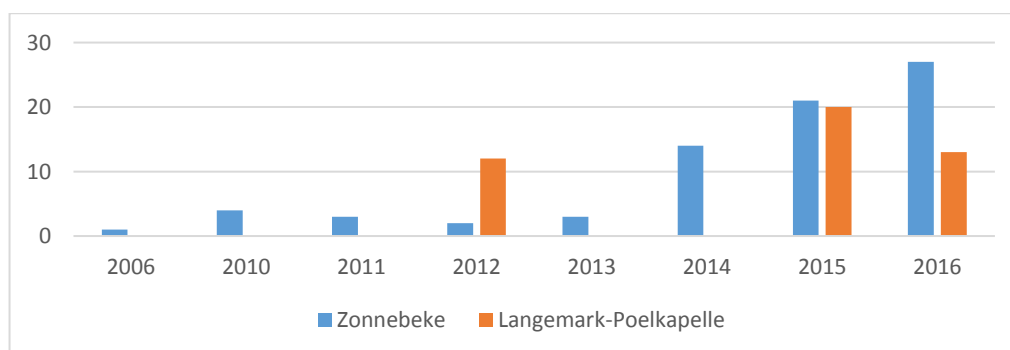
*Aantal leegstaande woningen op de gemeentelijk leegstandsinventaris:*

	<b>1/10/'14</b>	<b>30/09/'15</b>	<b>30/09/'16</b>
Zonnebeke	35	47	81*
Langemark-Poelkapelle	25	32	47
<b>Totaal</b>	<b>60</b>	<b>79</b>	<b>128</b>

\* op 27/09/2016 werden 25 woningen opgenomen op het leegstandsregister. De bezwaarschriften moeten nog behandeld worden.

### *Duurtijd leegstandsdossier*

Onderstaande grafiek toont sinds welk jaar de dossiers op het leegstandsregister (toestand 31/09/2016) zijn opgenomen.



*Vermoedensbrieven en aantal opnames op het leegstandsregister per werkingsjaar:*

	Vermoedensbrief		Opgenomen op inventaris	
	WJ 1	WJ 2	WJ 1	WJ 2
Zonnebeke	34	70	13	38
Langemark-Poelkapelle	26	36	15	18
<b>Totaal</b>	<b>60</b>	<b>106</b>	<b>28</b>	<b>54</b>

*Overige cijfers werkingsjaar 2*

	Aantal vrijstellingen	Aantal schrappingen	Bezwaar tegen opname gegrond
Zonnebeke	19	5	1
Langemark-Poelkapelle	17	9	1
<b>Totaal</b>	<b>36</b>	<b>14</b>	<b>2</b>

In Zonnebeke werd tevens onderzocht welke leegstaande woningen kunnen geactiveerd worden voor de huisvesting van vluchtelingen.

## 2. Register onbebouwde percelen

De woondienst ondersteunt de gemeenten bij de opmaak van het register onbebouwde percelen.

	Aantal onbebouwde percelen op 1/01/2015		Aantal onbebouwde percelen op 1/01/2016		
	Totaal	Waarvan kavels	Totaal	Waarvan kavels	Waarvan vrijstelling
Zonnebeke	139	89	154	106	41
Langemark-Poelkapelle	131	63	121	60	33
<b>Totaal</b>	<b>270</b>	<b>152</b>	<b>275</b>	<b>166</b>	<b>74</b>

In Zonnebeke is het aantal kavels gestegen wegens goedkeuring van de verkaveling Walleghemsgoed op 11/05/2016, met 30 bijkomende kavels.

## 3. Vermoedenslijst verwaarloosde woningen

De woondienst ondersteunt de gemeenten bij de opmaak van de vermoedenslijst verwaarloosde woningen. Bij een vermoeden van verwaarlozing wordt de woning / het gebouw doorgegeven aan Wonen Vlaanderen, die ter plaatse gaat om de verwaarlozing vast te stellen.

In werkingsjaar 3 zullen de gemeenten een eigen gemeentelijk reglement verwaarlozing uitwerken.

*Vlaamse Inventaris verwaarlozing*

	Aantal panden opgenomen op 31/09/2015	Aantal panden opgenomen op 31/09/2016
Zonnebeke	3	7
Langemark-Poelkapelle	1	6
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>13</b>

## 4. Inventaris tweede verblijven

De woondienst ondersteunt de gemeenten bij de opmaak van de inventaris tweede verblijven.

Ook tijdens werkingsjaar 2 werden een aantal van deze tweede verblijven gescreend op leegstand.

Voor een aantal woningen die in werkingsjaar 1 werden verwittigd betreffende de leegstand van hun tweede verblijf, werd de leegstandsprocedure opgestart.

	Aantal tweede verblijven		Tweede verblijven gescreend op leegstand in WJ 2	
	1/1/2015	1/1/2016	geen leegstand	leegstand
Zonnebeke	71	66	4	2
Langemark-Poelkapelle	15	12	1	1
<b>Totaal</b>	<b>86</b>	<b>78</b>	<b>5</b>	<b>3</b>

## 5. Realiseren van het bindend sociaal objectief.

In beide gemeenten zal het bindend sociaal objectief sociale huur gerealiseerd worden na uitvoering van de projecten.

### *BSO Zonnebeke*

	Sociale huurwoningen	Sociale koopwoningen	Sociale kavels
Te realiseren tegen 2023	78	35	4
Gerealiseerd	47	5	
In uitvoering	23	2	
Projecten in voorbereiding	11		
<b>Nog te realiseren tegen 2023</b>	<b>-3</b>	<b>28</b>	<b>4</b>
Lange termijn	Zie hieronder	6	

Op lange termijn zal De Mandel 23 huurwoningen verkopen. Daarnaast is gemeente bezig met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan om het woonuitbreidingsgebied gelegen in de Kraaiveldstraat te Passendale aan te snijden. De site zal een verweving zijn van particuliere woningen en sociale woningen.

### *BSO Langemark-Poelkapelle*

	Sociale huurwoningen	Sociale koopwoningen	Sociale kavels
Te realiseren tegen 2023	51	22	1
Gerealiseerd	85		
In uitvoering	0		
Korte termijn	43	9	32
<b>Nog te realiseren tegen 2023</b>	<b>-77</b>	<b>13</b>	<b>-31</b>
Lange termijn	-22	12	

Volgende projecten van SHM De Mandel werden reeds besproken en positief geadviseerd door het lokaal woonoverleg:

- Vervangbouw Wilgenlaan-Eikenlaan te Langemark: 6 bijkomende sociale huurwoningen
- Project Schiethoek te Poelkapelle: 34 sociale huurwoningen en 9 sociale koopwoningen.

Op lange termijn zal De Mandel 16 huurwoningen verkopen en 12 huurwoningen slopen en verkopen als sociale koopwoning. In de Poelkapellestraat te Langemark is een woonzorgproject gepland voor personen met een beperking, in samenwerking met SHM De Mandel.

Aangezien het BSO sociale huur in Langemark-Poelkapelle reeds bereikt is, werd een aanvraag ingediend tot het afsluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant.

## **Activiteit 6: het nemen van initiatieven in het kader van duurzaam wonen**

### **1. Duurzame stedenbouw**

Bij de uitbreiding van het woningaanbod staat wonen in een aangename woonomgeving centraal. Hierbij wordt rekening gehouden met volgende aandachtspunten:

- traag verkeer
- differentiatie vanaf een bepaald schaalniveau (verschillende leeftijdsgroepen, verschillende woontypologieën, eigenaar en huurders).
- duurzame materialen
- oriëntatie (zongerichte kavels)
- verwevenheid van groen en gemeenschappelijke voorzieningen
- omgevende bebouwing
- erfgoedwaarde van bepaalde gebouwen
- straatbeeld

### **2. Duurzaam bouwen en renoveren**

Zowel door de woonwinkelmedewerkers als de technisch medewerker worden burgers geïnformeerd en gesensibiliseerd over duurzaam bouwen en verbouwen.

De woondienst registreerde in het tweede werkingsjaar 439 vragen over energie en duurzaam wonen. Volgende onderwerpen kwamen hierbij aan bod:

	<b>Aantal vragen</b>
Vlaamse energielening	224
Groepsaankoop	149
Energieadvies woondienst - energiemeters	47
Energiescan VZW Goed Wonen	5
Info energiefactuur	4
V-test	3

#### *Vlaamse Energielening*

De woondienst werkt samen met Energielening Westhoek voor het verstrekken van de Vlaamse Energielening.

	<b>Aantal leningen</b>		<b>Totaal</b>	<b>Gemiddeld bedrag</b>
	Doelgroep	Niet-doelgroep		
Zonnebeke	5	12	<b>17</b>	€ 6.258
Langemark-Poelkapelle	3	7	<b>10</b>	€ 6.060
<b>Totaal</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	

Het totaal aantal leningen is gestegen van 12 in werkingsjaar 1 naar 27 in werkingsjaar 2.

#### *Energiescan*

Beide gemeenten werken samen met VZW Goed Wonen voor de uitvoering van energiescans.

	<b>Aantal energiescans</b>		<b>Totaal</b>
	Private huurmarkt	Sociale huurmarkt	
Zonnebeke	104	69	<b>173</b>
Langemark-Poelkapelle	46	32	<b>78</b>
<b>Totaal</b>	<b>150</b>	<b>101</b>	<b>251</b>

Het aantal energiescans is gestegen van 61 in werkingsjaar 1 naar 251 in werkingsjaar 2.



### *Sociaal dakisolatieproject*

Beide gemeenten werken samen met VZW Goed Wonen voor de uitvoering van het sociaal dakisolatieproject. We merken op dat het aantal sociale dakisolatieprojecten laag is.

	<b>Aantal sociale dakisolatieprojecten</b>
Zonnebeke	3
Langemark-Poelkapelle	0
<b>Totaal</b>	<b>3</b>

### *Groepsaankoop groene stroom*

De woondienst ondersteunt mee de groepsaankoop groene stroom van de provincie.

	<b>Aantal inschrijvingen</b>		<b>Aantal overstappen</b>	
	Totaal	Via loket	Totaal	Via loket
Zonnebeke	654	35	365	28
Langemark-Poelkapelle	426	85	251	75
<b>Totaal</b>	<b>1080</b>	<b>120</b>	<b>616</b>	<b>103</b>

Het aantal overstappers is gestegen van 224 in werkingsjaar 1 naar 616 in werkingsjaar 2.

Daarnaast heeft gemeente Langemark-Poelkapelle ook de groepsaankoop zonnepanelen, georganiseerd door Stad Oostende en EOS, mee gepromoot.

### *Planscans BAS*

Inwoners met specifieke vragen over energiebesparende maatregelen voor geplande verbouwingen, kunnen met hun vragen terecht bij het energieloket van de Provincie West-Vlaanderen.

We merken op dat het aantal planscans in de gemeente, net zoals vorig jaar, laag is.

	<b>Aantal planscans</b>
Zonnebeke	2
Langemark-Poelkapelle	2

### *Woon- en energiebeurs*

Na positieve evaluatie in werkingsjaar 1, werd op zondag 22 mei 2016 de tweede editie van de woon- en energiebeurs georganiseerd. De beurs ging ditmaal door in OC 't Zonnerad te Zonnebeke.

Naast een mooie stand van de woondienst, hadden volgende organisaties een stand op de beurs:

- Energielening Westhoek
- Stand sociale huisvesting (De Mandel, Ons Onderdak, SVK Woonsleutel)
- VZW Goed Wonen
- LOGO
- Eandis
- Brandweer Zonnebeke
- Politie

Daarnaast waren er 10 standen van lokale handelaars (o.a. aannemers rond energiezuinig verbouwen, verwarmen, isoleren, houtskeletbouw, ramen en deuren, bank voor (ver)bouwkredieten).

De beurs werd gepromoot aan de hand van affiches, flyers (deur-aan-deur-bedeling via de post), autobeleettering, grote spandoeken, facebookcampagne, gemeentelijke website,

De beurs kon zo'n 250 bezoekers verwelkomen.

### 3. Energie en kwetsbare doelgroepen

#### *Energietraject voor doelgroep*

Op vraag van het OCMW gaat de technisch adviseur van de woondienst langs bij cliënten wanneer een hoog energieverbruik wordt vastgesteld.

Tijdens een bezoek ter plaatse door de technisch adviseur van de woondienst wordt samen met de bewoners onderzocht op welke manier energie kan bespaard worden in de woning. Enerzijds wordt gekeken naar de toestand van de woning en welke energiebesparende maatregelen kunnen uitgevoerd worden, anderzijds worden tips gegeven om meer energiebesparend gedrag aan te leren.

Indien nodig, helpt de technisch adviseur de bewoner met het volgende:

- Meterstanden noteren
- Thermostaat beter instellen
- Bekijken of de verwarmingsketel goed is afgesteld
- Installeren van energiemeters om grote verbruikers op te sporen
- Indien wordt vastgesteld dat de bewoner een hoge energiefactuur heeft doordat het een duur energiecontract betreft, wordt een V-test uitgevoerd: aan de hand van het jaarlijks verbruik wordt bekeken welk energiecontract interessant is. Indien nodig, helpen we bij de overstap naar de nieuwe leverancier.
- Info over de Vlaamse Energielening (vb. voor huishoudtoestellen) – info premies
- Aanvraag energiescan bij VZW Goed Wonen (+ o.a. plaatsen van spaarlampen / spaardouchekop,...) + sociaal dakisolatieproject

Indien er andere kwaliteitsgebreken worden vastgesteld, wordt de bewoner hiervan op de hoogte gebracht. Indien het gaat over een huurwoning, wordt dit samen met de eigenaar besproken. Indien nodig, wordt de woningkwaliteitsprocedure opgestart.

Indien nodig worden verschillende huisbezoeken gedaan. Doelstelling is dat de bewoners minder energie verbruiken en daardoor ook hun jaarlijkse energiekost daalt.

	<b>Aantal dossiers</b>
Zonnebeke	6
Langemark-Poelkapelle	7

#### *Screening eigen woningpatrimonium*

De technisch adviseur van de woondienst werd ingeschakeld om advies te geven over de kwaliteit en energiezuinigheid van het eigen patrimonium:

- 6 seniorenwoningen, OCMW Langemark-Poelkapelle: na een screening van de woningen, in samenwerking met Energielening Westhoek, zal het dak geïsoleerd worden door VZW Goed Wonen. Deze werken komen in aanmerking voor de sociale dakisolatiepremie.
- LOI-woning, OCMW Langemark-Poelkapelle: een screening werd uitgevoerd door de technisch adviseur in samenwerking met Energielening Westhoek. In deze woning bleken geen werken nodig.
- Advies voor aanpassingswerken in het KSA-lokaal van Bikschote, Langemark-Poelkapelle.
- In Zonnebeke werd advies gegeven voor verbouwwerken in het Schutterslokaal te Beselare, de Sporthal te Beselare en de Oude Gemeenteschool te Beselare.

### 3. Financieel verslag

#### Overzicht inkomsten en financiering werkingsjaar 2

##### Subsidie Vlaams Gewest

De Vlaamse subsidie wordt berekend op basis van de reële personeelskosten voor het werkingsjaar

Begrote personeelskosten	€ 150.189,45
Begrote Vlaamse subsidie in 2 <sup>e</sup> werkingsjaar	€ 90.648,60
Werkelijke personeelskosten in 2 <sup>e</sup> werkingsjaar	€ 159.387,45
<b>Herberekening Vlaamse subsidie op basis van de werkelijke kost</b>	€ 90.648,60
<i>Voorschot 1 + 2 uitbetaald in 2<sup>e</sup> werkingsjaar</i>	€ 72.304,91
<i>saldo (nog te betalen)</i>	€ 18.343,69

##### Financiering vanwege gemeenten

	<b>Begroting</b>	<b>Werkelijke kosten</b>
Personeelskosten	€ 150.189,45	€ 159.387,45
Werkingskosten	€ 8.500,00	€ 3.334,58
Totaal	€ 158.689,45	€ 162.722,03
Vlaamse subsidie	€ 90.113,67	€ 90.648,60
Bijdrage gemeenten	€ 68.575,78	€ 72.073,43
<i>Zonnebeke</i>	€ 40.582,61	€ 41.624,61
<i>Langemark-Poelkapelle</i>	€ 27.993,17	€ 30.448,82

## Projectkosten

	Begroting	Werkelijke kosten
Personeelskosten	€ 150.189,45	€ 159.387,45
Werkingskosten	€ 8.500,00	€ 3.334,58
Totaal projectkosten	€ 158.689,45	€ 162.722,03

### Personeelskosten

Het aandeel van de gemeenten in de personeelskosten is 43% van de werkelijke personeelskosten.

Personeelskosten	<b>€ 159.387,45</b>
Vlaamse subsidie	€ 90.648,60
Bijdrage gemeenten	€ 68.738,85

### Werkingskosten

De werkingskosten worden gedragen door de gemeenten.

	Begroting	werkelijke kost	opm
<b>Werkingskosten</b>			
telefoon en internet	€ 150,00	€ 230,01	
bureelmateriaal	€ 100,00	€ 13,49	
kopies en drukwerk	€ 900,00		
promotie	€ 250,00	€ 1.073,31	promotie woonbeurs
verzending	€ 150,00		
representatie	€ 350,00	€ 468,30	drank + broodjes woonbeurs
verzekering auto	€ 500,00	€ 334,27	
brandstof auto	€ 850,00	€ 551,24	
andere	€ 750,00	€ 91,91	bandencentrale
<b>Investeringskosten</b>			
laptops + software	€ 2.500,00		
<b>Werkingskosten personeel</b>			
vorming en opleiding	€ 1.000,00	€ 140,13	
dienstverplaatsingen	€ 1.000,00	€ 431,92	
<b>Totaal</b>	<b>€ 8.500,00</b>	<b>€ 3.334,58</b>	

### **Begroting werkingsjaar 3**

#### Begroting personeelskosten

	<b>Begroting</b>
<b>Totaal</b>	<b>€ 160.375,19</b>

#### Begroting werkingskosten

<b>Werkingskosten</b>	<b>Begroting</b>
telefoon en internet	€ 300,00
bureelmateriaal	€ 100,00
kopies en drukwerk	€ 100,00
promotie	€ 500,00
verzending	€ 250,00
representatie	€ 400,00
andere	€ 750,00
verzekering auto	€ 400,00
brandstof auto	€ 700,00
<b>Investeringskosten</b>	
laptops + software	€ 2.500,00
<b>Werkingskosten personeel</b>	
vorming en opleiding	€ 1.000,00
dienstverplaatsingen	€ 1.000,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 8.000,00</b>

#### Begroting: overzicht financiering

	<b>Begroting</b>
Personeelskosten	€ 160.375,19
Werkingskosten	€ 8.000,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 168.375,19</b>
Vlaamse subsidie	€ 93.368,40
Bijdrage gemeenten	€ 75.006,79
<i>Zonnebeke</i>	€ 43.319,46
<i>Langemark-Poelkapelle</i>	€ 31.687,33