

HANDLEIDING LOKAAL WOONBELEID

DEEL III: INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING



HANDLEIDING LOKAAL WOONBELEID

DEEL III: INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING

Inhoud

Voorwoord	4
Inleiding	5
Hoofdstuk 1 : Inhoudelijke situering	6
1.1. Vaststellingen	6
1.2. Waarom intergemeentelijk samenwerken	6
1.3. Aanbevelingen en aandachtspunten	7
1.4. Wettelijk kader	8
1.5. Taken van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden	10
1.6. Financiering	11
Hoofdstuk 2 : Praktijkvoorbeelden	12
2.1. Wooncentrum Meetjesland	12
2.2. STEBO – Wooninformatiecentrum	15
2.3. Regionaal sociaal verhuurkantoor Midden West-Vlaanderen	17
2.4. Westhoek	21
2.5. Wipusta (Willebroek – Puurs – Sint Amands)	24

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 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.

Jaak Gabriels
Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid,
Buitenlandse Handel en Huisvesting

* 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

Intergemeentelijke samenwerking is een vlag die vele ladingen dekt. In de praktijk bestaan er, ook op woonvlak, vele vormen van intergemeentelijke samenwerking. De grootte en de structuur van de samenwerkingsverbanden kunnen erg verschillen en ook de intensiteit van de samenwerking zelf kan variëren.

In deze brochure wordt in een eerste hoofdstuk de inhoudelijke context geschetst waarbinnen een vorm van intergemeentelijke samenwerking kan worden opgezet. Zo is het bij het opzetten van het samenwerkingsverband van belang duidelijk te weten waarom men zou gaan samenwerken. Hierbij wordt op een aantal aandachtspunten gewezen waarmee men moet rekening houden wanneer men een vorm van intergemeentelijke samenwerking gaat uitbouwen. Daarnaast vindt u ook een aantal aanbevelingen. Verder wordt er aandacht besteed aan het wettelijk kader, want sinds 6 juli 2001 is er immers een nieuw decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking.

In een tweede hoofdstuk worden verschillende vormen van intergemeentelijke samenwerking geïllustreerd aan de hand van vijf praktijkvoorbeelden. Hierbij wordt het ontstaan en de werking van het samenwerkingsverband beschreven, evenals de financiering ervan en een aantal aandachtspunten.

1. Inhoudelijke situering

1.1. Vaststellingen

Gemeenten kunnen op verschillende manieren samenwerken. Deze samenwerking kan gaan van informatie-uitwisseling of periodiek overleg, tot het gezamenlijk uitwerken en realiseren van een project.

Goede informele contacten zoals deze vaak tussen buurgemeenten bestaan, kunnen een goede vertrekbasis zijn voor een intenser samenwerkingsverband. Belangrijke voorwaarde in deze netwerkvorming is communicatie en informatie tussen de administratie en het beleid van de diverse gemeenten. Als de samenwerking concreter wordt, kan het nodig zijn om de samenwerking te formaliseren.

Het aantal samenwerkingsverbanden op lokaal niveau groeit: steeds meer gemeenten en OCMW's gaan spontaan bepaalde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden aan, zonder dat dit van hogerhand geregeld wordt. Ze groeien van onderuit en verschillen naargelang het thema, de aard van de problematiek of de onderlinge affiniteiten.

Er bestaan dan ook verschillende vormen van intergemeentelijke samenwerking: het kan gaan over een bestuurlijke samenwerking tussen verschillende OCMW- en/of gemeentebesturen maar ook over regionale samenwerking tussen lokale besturen en privé-initiatieven. Dit kunnen samenwerkingsverbanden zijn met of zonder eigen structuur en/of rechtspersoonlijkheid, die zich situeren op verschillende domeinen zoals tewerkstelling, welzijn, economische ontwikkeling, milieu, gezondheidszorg en natuurlijk ook huisvesting.

Op het vlak van huisvesting is er o.a. sprake van :

- intergemeentelijke sociale verhuurkantoren (bv. vzw SVK Wipusta Willebroek – Puurs – Sint-Amands, SVK Platform West-Limburg)
- regionale sociale verhuurkantoren (bv. RSVK Midden-West-Vlaanderen vzw waarbij meerdere lokale SVK's zijn aangesloten)
- intergemeentelijke woonwinkels (bv. Woonwijzer Meetjesland)
- intergemeentelijke woonraad (bv. Wooncentrum Meetjesland)
- samenwerking tussen een woonwinkel en OCMW's uit verschillende gemeenten (bv. woonwinkel Tienen en de aangrenzende OCMW's)

1.2. Waarom intergemeentelijk samenwerken?

Intergemeentelijk samenwerken biedt tal van voordelen, zowel op financieel, logistiek en praktisch vlak als op het vlak van de kwaliteit van de dienstverlening. Door schaalvergroting kan men de efficiëntie en specialisatie van de werking verhogen: men kan zorgen voor een professionele omkadering, voor een sterkere onderhandelingspositie (t.a.v. de hogere overheid), voor een doelmatiger bereik van de doelgroep en voor een stabiele werking. Hieronder zetten we de belangrijkste voordelen op een rijtje:

- Men bekomt vaak een aanzienlijke kostenbesparing en administratieve vereenvoudiging.
- Personeel kan rationeler en efficiënter ingezet worden: één enkel personeelslid kan hetzelfde werk doen voor de verschillende gemeenten, zodat ook specialisatie mogelijk is.
- Een grote organisatie van verschillende gemeenten kan beter de hogere beleidsniveaus beïnvloeden.
- Er kan beter gewerkt worden aan oplossingen voor problemen die de gemeentegrenzen overstijgen.
- Onderlinge concurrentie en opbod worden vermeden, wat zorgt voor een zekere stabilisering in het beleid.
- Coördinatie van het lokale woonbeleid:
Sommige, vaak kleinere gemeenten, beschikken over onvoldoende kennis en over onvoldoende financiële middelen om een lokaal woonbeleid te voeren. Er worden geen of onvoldoende sociale woningen gerealiseerd of de gemeente stuurt nauwelijks private initiatieven. Dat is jammer, want ook de inwoners van kleinere gemeenten hebben recht op een goed huisvestingsbeleid. Deze koudwatervrees kan worden overwonnen door intergemeentelijke samenwerking op het vlak van huisvesting. Een gezamenlijke huisvestingsdienst biedt wél mogelijkheden om de nodige kennis in huis te halen. Kleinere gemeenten kunnen zo toch een volwaardig huisvestingsbeleid voeren. Het biedt bovendien het voordeel dat de verschillende gemeenten goed op de hoogte zijn van elkaars woonbeleid en dat ze dat beleid, indien wenselijk, op elkaar kunnen afstemmen.
- Kwaliteitsbewaking:
De gemeenten hebben een belangrijke rol op het vlak van de kwaliteitsbewaking van de woningen op hun grondgebied. De Vlaamse Wooncode geeft hen expliciet deze opdracht. Vaak zijn in kleinere gemeenten niet de mensen en de middelen aanwezig om deze opdracht tot een goed einde te brengen. Een schaalvergroting door samenwerking kan hiervoor een oplossing bieden.
- Het werkgebied van sociale huisvestingsmaatschappijen kan een uitstekende basis zijn voor een grondigere intergemeentelijke samenwerking. Sommige sociale huisvestingsmaatschappijen spelen de facto al min of meer een coördinerende rol in het lokale woonoverleg. De gemeente waar de zetel van de SHM gevestigd is kan dikwijls een voortrekkersrol spelen in de intergemeentelijke samenwerking.

1.3. Aanbevelingen en aandachtspunten

- Voorbereiding: belangrijk is een goed voorbereidend overleg, waarvoor men voldoende tijd moet voorzien; wel moet men zorgen dat dit overleg niet blijft aanslepen, door vooraf een duidelijk tijds kader af te spreken.
- Initiatiefnemer: het is ook noodzakelijk dat een initiatiefnemer het hele proces trekt. In een aantal gevallen ziet men dat het intergemeentelijk samenwerken niet van de grond komt, omdat geen enkel lokaal bestuur hierin een voortrekkersrol wil opnemen of mensen vrijstelt. Eventueel kan ook een neutrale partner, zoals een provinciebestuur, het samenwerkingsverband begeleiden.
- Politieke bereidheid: intergemeentelijke samenwerking is pas mogelijk als de lokale besturen bereid zijn om een deel van hun beslissingsbevoegdheden af te staan, en de nodige toegevingen te doen en compromissen te sluiten.
- Consensus over doelstellingen en probleemaanpak: de problemen waarrond men wil werken moeten voor alle betrokken partijen herkenbaar zijn; eensgezindheid over de doelen en hoe deze te bereiken is uiteraard een fundamentele vereiste.

- De grootte van de deelnemende partners kan sterk uiteenlopen. Gemeenten van ongeveer dezelfde omvang worden makkelijker gelijkwaardige partners; voor kleine gemeenten kan samenwerking met grotere echter belangrijke voordelen inhouden (op vlak van middelen, ervaring etc.), op voorwaarde dat de kleintjes niet in de verdrukking komen, maar integendeel ook hun stem in het kapittel krijgen.
- Schaalgrootte van het samenwerkingsverband
Indien het aantal deelnemende lokale besturen te groot is, wordt de samenwerking moeilijker en loopt men het risico niet op dezelfde golflengte te zitten. Beslissingsprocedures worden immers omslachtig en tijdrovend. Ook de administratie moet tot een minimum worden beperkt, men moet streven naar eenvoud.
- Geografische nabijheid en administratieve eenheid: buurgemeenten vormen 'natuurlijke' potentiële partners bij het oprichten van een gezamenlijke huisvestingsdienst, maar er kunnen ook goede redenen zijn om aansluiting te zoeken bij een wat verderop gelegen gemeente, waar bijvoorbeeld een vergelijkbare huisvestingsproblematiek heerst. Uiteraard blijft men – om praktische redenen – wel best binnen de eigen regio.
- De afspraken over alle mogelijke aspecten van de samenwerking moeten zo duidelijk mogelijk zijn. Het kan hier gaan om de inhoud van de samenwerking, de doelstellingen, de structuur van het samenwerkingsverband, de financiële en organisatorische afspraken, de duurtijd van de samenwerking, de evaluatiemomenten. Deze afspraken kan men best bij het opstarten van de samenwerking in een overeenkomst vastleggen.
- Meerwaarde van de samenwerking: het samenwerkingsverband moet een duidelijke meerwaarde met zich meebrengen en voor alle deelnemende partners een win-win situatie opleveren.
- Mogelijke knelpunten bewaken: een te grote bureaucratie kan verlamdend werken. Probeer voor wrijvingen en meningsverschillen snel een oplossing te vinden. Maak het statuut van het personeel zo duidelijk mogelijk. Werken met gedetacheerde personeelsleden kan juridisch en praktisch voor een aantal problemen zorgen.
- Terugkoppeling: men moet voldoende tijd uittrekken om geregeld terug te koppelen naar de deelnemende partners.

1.4. Wettelijk kader

Op 31 oktober 2001 publiceerde het Belgisch Staatsblad het nieuwe decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking, zijnde de samenwerking tussen twee of meer gemeenten met het oog op het gemeenschappelijk behartigen van een doelstelling van gemeentelijk belang.

Tot vóór dit nieuwe decreet werd deze materie geregeld via de wet van 22.12.1986 en het decreet van 01.07.1987 en was uitsluitend de intercommunale als samenwerkingsverband erkend. Tot op heden zijn er nog weinig voorbeelden van intercommunales die specifiek werden opgericht n.a.v. beleidsopdrachten op het domein huisvesting. Wel was het zo dat bestaande intercommunales bijkomend doelstellingen en taken omtrent huisvesting konden opnemen in hun takenpakket. Bijvoorbeeld werd in 2001 door het Streekplatform Arrondissement Mechelen (SPAM) voorgesteld aan IGEMO, de intercommunale voor ontwikkeling van het gewest Mechelen en omgeving, om te onderzoeken hoe op haar werkingsgebied in 12 gemeenten een intergemeentelijke samenwerking op vlak van woonbeleid kon worden ontwikkeld. IGEMO had als intercommunale immers de expertise in huis m.b.t. intergemeentelijke samenwerking en was logistiek al gestructureerd met loketten in de gemeenten.

Naast de intercommunale-formule bestonden ook nog vormen van samenwerking die niet tot stand kwamen binnen de traditionele intercommunale structuur. Gemeenten konden bijvoorbeeld bi- of multilaterale samenwerkingsovereenkomsten afsluiten met andere gemeenten. Gemeenten konden zich eveneens verenigen in een intergemeentelijke vzw (bv. vzw SVK Wipusta). Dit gebeurde vooral wanneer de publieke sector samenwerkt met de private sector.

Vóór het nieuwe decreet intergemeentelijke samenwerking was er geen intergemeentelijk samenwerkingsmodel voorhanden dat én vlot werkbaar is én op een soepele manier democratische controle toelaat. De intercommunale formule legde immers redelijk zware verplichtingen op inzake de organisatie en is een bestuursstructuur die voor bepaalde doelen te omslachtig, te uitgebreid, te permanent en te langdurig is. In de vzw-formule zaten daarentegen een aantal gevaren verscholen zoals problemen van democratische controle en vervaging van verantwoordelijkheden van gemeentebestuurders die ten persoonlijke titel maar toch feitelijk voor de gemeente of OCMW in dergelijke vzw's zetelen.

Let wel : het decreet is enkel van toepassing op de intergemeentelijke structuren die niet aan een specifieke wettelijke reglementering onderworpen zijn. De verenigingen van OCMW's en (regionale) sociale verhuurkantoren vallen dus niet onder de nieuwe regelgeving betreffende de intergemeentelijke samenwerking.

Rekening houdend met bovenstaande beperking is het nieuwe decreet sinds 10 november 2001 van toepassing op alle nog op te richten samenwerkingsverbanden. Uiterlijk op 1 januari 2003 is het nieuwe decreet ook van toepassing op alle bestaande intergemeentelijke vzw's, na aanpassing van hun statuten. Voor de bestaande intercommunales is een gefaseerde overgangperiode voorzien.

Het nieuwe decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking biedt de gemeenten de mogelijkheid om naargelang de noden en doelstellingen een keuze te maken uit verschillende formules van publiekrechtelijk geregelde samenwerking. De bestaande intercommunales en intergemeentelijke vzw's zullen zich geleidelijk moeten aanpassen aan de nieuwe regeling. Vier vormen van samenwerkingsverband zijn mogelijk :

1. interlokale vereniging : zonder rechtspersoonlijkheid en zonder beheersoverdracht, op grond van een overeenkomst tussen de partners, die terzelfdertijd de statuten omvat. Deze vorm is vooral bedoeld voor de realisatie van in omvang beperkte projecten die niet de oprichting van een afzonderlijke rechtspersoon rechtvaardigt of vereist.
2. projectvereniging : met rechtspersoonlijkheid, zonder beheersoverdracht. De statuten van de rechtspersoon bepalen de werking en worden goedgekeurd door de partners. Deze vorm is opnieuw bedoeld voor kleinschalige projecten, maar met de wens autonoom te kunnen optreden in het rechtsverkeer, als afzonderlijke persoon, met alle implicaties vandien (bv. de mogelijkheid eigen personeel te hebben).
3. dienstverlenende vereniging : met rechtspersoonlijkheid, zonder beheersoverdracht en met door alle partners goedgekeurde statuten. Deze vorm is voornamelijk bedoeld om ondersteunende activiteiten te ontwikkelen ten behoeve van de aangesloten gemeenten, op domeinen waarvoor deze gemeenten geen overdracht van hun beheersbevoegdheid kunnen of willen toestaan.
4. opdrachthoudende vereniging : met rechtspersoonlijkheid en met een beheersoverdracht die statutair vastgelegd is. Deze beheersoverdracht betekent het afstand doen door de gemeenten van het recht zelfstandig de opdrachten uit te voeren waarvoor de realisatie krachtens hun eigen beslissing toevertrouwd is aan het samenwerkingsverband.

De samenwerkingsverbanden met rechtspersoonlijkheid zijn publiekrechtelijke rechtspersonen, waarvan de verbintenissen, ongeacht de doelstelling, geen handelskarakter hebben. De rechtsvorm is bepaald door het decreet zelf, maar voor al wat niet uitdrukkelijk geregeld is door dit decreet zijn de vennootschapsrechtelijke bepalingen die gelden voor de coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid van toepassing.

Voor verdere inlichtingen omtrent deze regelgeving: Administratie Binnenlandse Aangelegenheden, tel. 02-553 39 24; fax 02/553 43 01; e-mail binnenland@vlaanderen.be

1.5. Taken van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden

1.5.1. Eerstelijnstaken : burgergericht

Een belangrijke voorwaarde voor het slagen van een lokaal woonbeleid is het sensibiliseren van de huurders en eigenaars. De informatieverstrekking en sensibilisering zijn activiteiten die men eerstelijnstaken zou kunnen noemen en dienen gericht te zijn naar de hele lokale bevolking, met extra aandacht voor de zwakkere doelgroepen. Plaats, vorm en tijdstip van deze dienstverlening moeten klantgericht en flexibel zijn.

1.5.2. Tweedelijnstaken : procedure- of instrumenteel gericht

Hierbij gaat het meestal om de intergemeentelijke afstemming m.b.t. de implementatie van beleidsinstrumenten of de behandeling van dossiers volgens bepaalde procedures. Voor een verdere implementering van de beleidsinstrumenten van de Vlaamse Wooncode lijkt voor de kleinere gemeenten schaalvergroting door samenwerking nodig. Het draagvlak in die gemeenten en de beschikbare middelen in de vorm van personeel zijn immers te beperkt voor een optimale toepassing. Het opzetten van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden rond tweedelijnstaken kan hiervoor een oplossing bieden.

Het gaat hierbij o.a. over de intergemeentelijke afstemming aangaande:

- de beleidsinstrumenten rond kwaliteitsbewaking
- de gemeentelijke huisvestingspremies
- de afbakening van bijzondere gebieden
- de organisatie van noodhuisvesting
- de implementatie van een grond- en pandenbeleid
- het toegankelijker maken van de private huurmarkt (via de oprichting van / aansluiting bij een intergemeentelijk of regionaal sociaal verhuurkantoor)

1.5.3. Derdelijnstaken : beleidsgericht

De gemeenten hebben uiteraard een belangrijke rol bij de uitwerking van het lokale beleid. Zij hebben, aldus de Vlaamse Wooncode, een expliciete taak in de coördinatie van het lokale woonbeleid en het stimuleren van sociale woonprojecten.

Mogelijke activiteiten zijn :

- intergemeentelijk overleg met lokale besturen, SHM's en privé-sector
- het installeren van een intergemeentelijke woonraad als adviesorgaan naar het beleid
- het opstellen van een intergemeentelijk woonplan (afstemmen van visie en doelstellingen, (inter)gemeentelijke afsprakennota m.b.t. samenwerking en taakverdeling rond projecten en acties)

1.6. Financiering

Meestal komt het er voor de lokale besturen op aan om de beschikbare mensen en middelen optimaal te benutten. Hierbij gaan zij best op zoek naar financiële stimuli en input van deskundige partners. Daartoe kunnen ze gebruik maken van bestaande fondsen en/of financiële programma's die aansluiten bij het samenwerkingsinitiatief.

In de huidige regelgeving bestaan er nauwelijks fondsen voor intergemeentelijke samenwerking. Wel is er op het vlak van huisvesting in het SVK-besluit een stimulans voorzien: een SVK dat wil genieten van een subsidie voor de personeels- en werkingskosten, moet woningen huren in meer dan één gemeente (tenzij het gaat over een gemeente met meer dan 100.000 inwoners). Uiteraard kan intergemeentelijke samenwerking ruimer zijn dan de enkel de werking van een SVK.

In de meeste gevallen zijn de bestaande financieringsbronnen vormen van cofinanciering en zullen zij niet de gehele werking van de organisatie financieren. Deze cofinanciering kan komen van zeer verschillende bronnen of overheden.

Hoe meer een project afhankelijk is van externe subsidiemiddelen, des te groter de onzekerheden. Wanneer een subsidie wegvalt, moet het hierdoor ontstane gat kunnen worden opgevuld met reguliere middelen, zoniet komt het hele project op de helling te staan. De inzet van meer reguliere middelen impliceert echter vaak een grotere interne druk tot verantwoording (prestaties, resultaten, ...). Ook daar moet men voldoende rekening mee houden.

2. Praktijkvoorbeelden

Met 5 praktijkvoorbeelden lichten we enkele intergemeentelijke samenwerkingsverbanden in de huisvestingssector toe :

- Wooncentrum Meetjesland
- STEBO – Wooninformatiecentrum
- Regionaal sociaal verhuurkantoor Midden West-Vlaanderen
- Westhoek
- Wipusta (Willebroek – Puurs – St. Amands)

2.1. Wooncentrum Meetjesland

2.1.1. Ontstaan

De intergemeentelijke samenwerking in het Meetjesland ontstond een tiental jaren geleden, toen het provinciebestuur Oost-Vlaanderen startte met het Tewerkstellingsinitiatief Meetjesland (TIM). De missie werd nadien verbreed naar streekontwikkeling en de naam werd omgedoopt naar TIMBO, Tewerkstellingsinitiatief Meetjesland, Beleidsgroep Ontwikkeling. De noodzakelijke financiële middelen kwamen enkele jaren later met de Vlaamse erkenning van een deel van het Meetjesland als Impulsgebied, en de Europese erkenning van de 5 noordelijke gemeenten van de regio als “5b-gebied” voor de periode 1994-1999 (nadien verlengd tot voorjaar 2001), een plattelandsgebied met ontwikkelingsachterstand. Eind jaren 90 ontstond uiteindelijk het Streekplatform Meetjesland, een breed overlegplatform voor de verdere ontwikkeling van de streek.

In de jaren 90 ging het Steunpunt Opbouwwerk Meetjesland vzw (SOM) van start met een werkervaringsproject in de bouwsector voor laaggeschoolde langdurig werklozen. Via dit project en mede via het Sociaal Impulsfonds in 1996 kregen de lokale beleidsmakers oog voor de huisvestingsproblematiek in het Meetjesland, met name het laagkwalitatieve woningbestand. Op initiatief van de vzw SOM en de vzw RISO Oost-Vlaanderen ondertekenden in 1996 gemeente- en OCMW-besturen uit 8 van de 13 Meetjeslandse gemeenten een samenwerkingsovereenkomst om de huisvestingsproblematiek in de regio aan te pakken. Een eerste stap was de oprichting van een intergemeentelijk sociaal verhuurkantoor, dat in 1999 een zelfstandige structuur kreeg; een tweede fase de start van een intergemeentelijk Wooncentrum Meetjesland in juni 1998.

2.1.2. Organisatievorm en -structuur

Het Wooncentrum is een projectorganisatie die kadert in de werking van de vzw SOM (Steunpunt Opbouwwerk Meetjesland).

- Luik 1 : Beleidsondersteuning en -adviesing
Intergemeentelijke woonraad met een Algemene Vergadering waarin naast de deelnemende gemeenten en OCMW's ook alle regionale huisvestingsactoren zetelen.

- **Luik 2 : Woonwijzer**

Het Wooncentrum maakt deel uit van het Woonwijzeroverleg binnen het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (de vzw VOB) en is tevens vertegenwoordigd in de Raad van Beheer van de vzw VOB.

2.1.3. Werkingsgebied

Het Wooncentrum startte in juni 1998 in de 5 gemeenten (Maldegem, Sint-Laureins, Eeklo, Kaprijke en Assenede) die als 5b-gebied waren erkend, en daarnaast ook in Aalter en Zomergem. Later sloot ook Knesselare zich aan. Na afloop van het Europese project (en dus ook de ruime subsidie) in mei 2001 haakte één gemeente af.

2.1.4. Doelstellingen

- **Beleidsondersteuning en -advies:**
Het Wooncentrum wil aan de diverse overheden (gemeente, OCMW, Provincie, Vlaams Gewest en andere woonactoren) niet enkel informatie en advies geven over allerlei woonaangelegenheden, maar ook een forum bieden voor overleg.
- **Woonwijzer:**
De Woonwijzer is een advies- en begeleidingsdienst waar inwoners van de aangesloten gemeenten gratis terecht kunnen met hun vragen en problemen rond wonen. De Woonwijzer biedt zowel sociale als technische ondersteuning als een uitleendienst van gereedschap en cursussen "klus- sen in huis".

2.1.5. Werking en personeel

- **Beleidsondersteuning en -advies:**
Dit houdt onder meer in dat de gemeente- en OCMW-besturen tal van woongegevens doorge- speeld krijgen en dat zij op de expertise van het Wooncentrum een beroep kunnen doen bij het uitstippelen van hun woonbeleid. In september 1999 hebben het SOM vzw en zijn part- ners in het Wooncentrum tevens een intergemeentelijke woonraad geïnstalleerd bestaande uit een Algemene Vergadering en vier thematische commissies, nl. de commissie crisisopvang, de commissie sociale huisvesting, de commissie premiestelsel en de commissie Vlaamse Wooncode. Deze laatste commissie zal worden opgeslorpt door de kerngroep woonbeleid Meetjesland.
- **Luik 2 : Woonwijzer**
Via een keten van lokale woonwinkels wil het Wooncentrum onder de noemer "Woonwijzer Meetjesland" aan iedere inwoner van de deelnemende gemeenten advies en begeleiding geven inzake huisvestingspremies, huurwetgeving, sociale leningen en sociale woningen, technisch advies en vorming m.b.t. de renovatie of de aankoop van een woning, uitlenen van gereed- schap, ... In de Woonwijzer kan men eveneens een uitgebreid bestand van in de regio te huur staande woningen raadplegen en bovendien is de Woonwijzer ook een belangrijk inschrijfpunt voor het sociaal verhuurkantoor.

De centrale woonwijzer, die in praktijk 40 uur per week geopend is, is in Eeklo gevestigd en in de andere gemeenten werd een "woonwijzerantenne" uitgebouwd onder de vorm van een wekelijkse zitdag van 2 of 3 uur in het gemeentehuis, het OCMW of de plaatselijke bibliotheek. In de centrale woonwijzer houden ook de Huurdersbond Oost-Vlaanderen en het Vlaams Woningfonds zitdag.

Het Wooncentrum werkt met het volgende personeel:

- 1 RISO-opbouwwerker (op universitair niveau) zet 25 % van zijn tijd in voor de coördinatie
- 1 voltijds stafmedewerker (op universitair niveau) verzorgt de dienstverlening voor de 5b-gemeenten en vertegenwoordigt tevens het Wooncentrum in het Vlaams Overleg Bewonersbelangen
- 1 deeltijds medewerker verzorgt de dienstverlening voor de niet-5b-gemeenten
- 1 voltijds technisch adviseur (op A1-niveau) staat in voor het geven van technisch advies (meestal aan huis) en vorming
- 1 voltijds administratief bediende staat in voor de administratie
- 1 halftijds projectmedewerker begeleidt het project "woningrenovatie en dorpsherwaardering in kleine kernen en buurten", gesubsidieerd door de Koning Boudewijnstichting in het kader van het programma "wonen op het platteland".

2.1.6. Financiering

Vanwege het grootse opzet van het Wooncentrumproject werd daarmee in juni 1998 gestart in de 5 gemeenten die door de Europese Gemeenschap waren erkend als 5b-gebied. Die erkenning bood aan de deelnemende gemeenten de mogelijkheid om naast hun eigen bijdrage het project in de periode juni 1998 - mei 2001 in belangrijke mate te laten cofinancieren vanuit het Europese Fonds voor Regionale Ontwikkeling, het Vlaamse Fonds voor de Huisvesting en de provinciale overheid van Oost-Vlaanderen. De gemeentelijke bijdrage bleef beperkt tot 0,25 euro per inwoner en het ter beschikking stellen van een lokaal voor de woonwinkelantenne. Ook Aalter en Zomergem, die vanuit het Sociaal Impulsfonds financiële middelen ter beschikking stelden, sloten aan bij het initiatief. In mei 1999 tenslotte trad ook Knesselare met eigen middelen toe tot het Wooncentrum. Voor een beperktere dienstverlening dan die welke in de 5b-gemeenten kon worden aangeboden, waren zij bereid om al van bij de start zowat 1 euro per inwoner uit te trekken voor deelname aan het Wooncentrum.

Het totale budget voor 3 jaar werking bedroeg 295.000 euro, waarvan 65 % personeelskosten. Naast de financiële inbreng van de deelnemende gemeenten konden de initiatiefnemers rekenen op 35 % EFRO-steun, 35 % Vlaamse steun en 20 % provinciale steun.

Inmiddels is het Europese project en dus ook de ruime overheidssubsidie beëindigd, maar hebben 7 van de 8 gemeenten zich geëngageerd om minimaal tot eind 2002 verder aan het Wooncentrum te participeren en daarvoor op jaarbasis gemiddeld 1,36 euro (55 BEF) per inwoner te voorzien op de begroting (voor het grootste deel met SIF-middelen). De gemeentelijke bijdrage wordt voor de helft berekend op basis van het inwonersaantal en voor de helft op basis van het gebruik dat door hun inwoners wordt gemaakt van de woonwijzer. Op die manier betalen gemeenten deels in verhouding tot de verleende diensten en deels volgens het solidariteitsbeginsel.

Met de steeds benarder wordende financiële situatie van de meeste gemeenten en de nakende hervorming van het Sociaal Impulsfonds is het niet denkbeeldig dat sommige gemeenten gaan besparen op hun bijdrage aan het Wooncentrum dat, sinds het wegvallen van de Europese en Vlaamse en provinciale subsidies, financieel volledig afhankelijk is van de gemeenten.

2.1.8. Referentiegegevens

Wooncentrum Meetjesland
Katty Van de Voorde
Kaaistraat 32
9900 Eeklo
tel : 09/378.61.70.
fax : 09/327.05.70.
e-mail : ww-meetjesland@tiscalinet.be

2.2. STEBO - Wooninformatiecentrum

2.2.1. Ontstaan

Na de stopzetting van de mijnactiviteit in Limburg werden de mijn cités particulier verkocht en verdween ook de hele organisatie die instond voor het beheer ervan. Deze rol werd niet overgenomen door de gemeenten of sociale huisvestingsmaatschappijen zodat de verwaarlozing toenam. Verschillende opeenvolgende projecten moesten de particuliere bewoners ondersteunen bij de renovatie van hun woningen in de cités en gezamenlijke renovaties stimuleren en coördineren, om zo via een zonale aanpak hele delen van de wijken voor verdere verkrotting te behoeden.

In 1992 werd een pilootproject in Beringen opgestart met middelen van de Sociale Investeringsmaatschappij (SIM). Het werkingsgebied van dit project werd in het kader van een Europees project uitgebreid tot de 5 Limburgse mijngemeenten Beringen, Genk, Houthalen, Heusden-Zolder en Maasmechelen. Dit gebeurde in 1996 op initiatief van de vzw STEBO (Steunpunt Buurtopbouwwerk). Deze vzw voert projecten uit rond opbouwwerk, tewerkstelling, zelfstandig ondernemen en huisvesting in achtergestelde buurten in Limburg. Hieruit ontstond het Wooninformatiecentrum. Het project werd voor de looptijd 1996-1998 gefinancierd vanuit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO - Rechar II), het Vlaamse Limburgfonds en de mijngemeenten. De looptijd van het project kon binnen hetzelfde budget verlengd worden tot medio 1999. Nadien kwam nog een verlenging tot 2001 met bijhorende Europese en Vlaamse financiering vanuit Rechar II en het Limburgfonds. Inmiddels breidde de dienstverlening zich stelselmatig uit tot een heuse woonwinkel. Met de financiële middelen die de betrokken gemeentebesturen voor 2002 vrijmaakten wordt de dienstverlening van het Wooninformatiecentrum in beperkte mate verder aangeboden aan de bewoners en gemeentelijke diensten.

2.2.2. Organisatievorm en -structuur

Het Wooninformatiecentrum is een projectorganisatie die moet gesitueerd worden binnen de werking van de vzw STEBO (Steunpunt Buurtopbouwwerk).

2.2.3. Werkingsgebied

Het Wooninformatiecentrum was actief in de 5 Limburgse mijngemeenten Beringen, Genk, Houthalen, Heusden-Zolder en Maasmechelen. Eind 2001 werd de werking stopgezet in Beringen; Leopoldsburg zou graag met een nieuw wooninfopunt starten.

2.2.4. Doelstellingen

Het Wooninformatiecentrum heeft tot doel huisvestingskwaliteit in de mijncités en aanpalende handelsstraten te verbeteren, door steun aan particuliere woningrenovatie en begeleiding van renovatie in prioritaire zones binnen de vervallen mijncités. Aansluitend hierbij treedt het Wooninformatiecentrum ondersteunend op in aanverwante woonbehoeften van huurders en eigenaars.

2.2.5. Werking en personeel

Het Wooninformatiecentrum wil, aanvullend op de gemeentelijke dienstverlening, het gemeentelijk woonbeleid gestalte geven ten behoeve van de burger. De werking omvat zowel een individuele aanpak als een zonale aanpak van buurten waar woon- en omgevingsproblemen negatief op mekaar inwerken.

- Individuele aanpak: het Wooninformatiecentrum biedt de bewoners uit het werkingsgebied informatie, advies en begeleiding rond renoveren van woningen, huren, kopen, premies, leningen, regulariseren van bouwvertredingen, ... Hiervoor wordt een trajectmatige aanpak gevolgd (renovatietraject, huurtraject, aankooptraject) en de sociale en technische begeleiding worden aan elkaar gekoppeld. Op een aantal vlakken neemt het Wooninformatiecentrum de begeleiding zelf in handen en op andere vlakken verwijst zij door naar gemeentelijke huisvestingsdiensten, sociale verhuurkantoren, sociale huisvestingsmaatschappijen, huurdersbond, AROHM, opbouwwerk en welzijnswerk.
- Buurtgerichte aanpak: het Wooninformatiecentrum is gegroeid uit en verankerd in de Limburgse mijncités en de aanpalende handelsstraten. Door een buurtgerichte aanpak worden woningkwaliteit en omgevingskwaliteit aan elkaar gekoppeld. Centraal hierbij staan de bouwrichtlijnen voor de mijncités. Deze richtlijnen werden opgemaakt door Stebo in samenwerking met de gemeentebesturen en AROHM. In de toepassing van deze bouwrichtlijnen speelt het Wooninformatiecentrum een belangrijke rol. Bewoners krijgen technisch advies bij de opmaak van hun bouwaanvraag en de architecten zoeken oplossingen voor woonbehoeften binnen de grenzen van deze bouwrichtlijnen. Naast de individuele renovatiedossiers is er ook aandacht voor collectieve renovatie (bv. gezamenlijke renovatie van gevels, daken, tuinmuren) en het zoeken naar oplossingen voor ruimtelijke problemen.

De medewerkers van het Wooninformatiecentrum (zowel architecten als sociale werkers) zijn in elke mijncité aanwezig, permanent of op zitdagen. Ze maken in elke wijk deel uit van een multidisciplinair team van Stebo, en werken actief mee aan wijkontwikkeling. Deze lokale inbedding staat garant voor een integrale probleemaanpak.

2.2.6. Financiering

Het totale budget voor 3,5 jaar werking in de periode 1996 - juni 1999 bedroeg ongeveer 1 miljoen euro, waarvan ruim 80 % personeelskosten. Naast de financiële inbreng van de deelnemende gemeenten (25 %) konden de initiatiefnemers rekenen op 25 % EFRO-steun en 50 % Vlaamse steun (Limburgfonds).

In een volgende projectperiode bedroeg het budget nog ruim 525.000 euro (21,2 miljoen BEF). De financiering bleef dezelfde: 25 % door de mijngemeenten, 25 % EFRO-steun en 50 % Vlaamse steun uit het Limburgfonds. Sinds 2002 is een einde gekomen aan de Europese en Vlaamse projectsubsiëring en wordt nog een beperkte dienstverlening aangeboden die wordt gefinancierd via de gemeentelijke bijdragen.

Aangezien in 2002 een eind kwam aan de Europese projectfinanciering, pleitte Stebo voor een gedeelde financiering tussen de Vlaamse, provinciale en lokale overheden. In afwachting van een Vlaamse beslissing hierover kan de dienstverlening in 2002 beperkt worden verdergezet via de voorziene gemeentelijke bijdragen. Een alternatieve financiering dringt zich hoedanook op.

2.2.8. Referentiegegevens

Vzw STEBO Wooninformatiecentrum
Griet Bouwen, projectleider
E. Coppéelaan 91
3600 Genk
tel : 089/32.95.30.
fax : 089/36.43.03.
e-mail : griet.bouwen@stebo.be
internet : www.stebo.be

2.3. Regionaal sociaal verhuurkantoor Midden West-Vlaanderen

2.3.1. Ontstaan

De aanleiding tot samenwerking was de verhoogde aandacht vanuit de provincie West-Vlaanderen voor de woonproblematiek in de regio Roeselare - Tielt. Dit resulteerde in 1996 in de opmaak van het 'charter voor een gebiedsgerichte aanpak van het woonbeleid in de regio Roeselare - Tielt', onder toezicht van vertegenwoordigers van de betrokken actoren uit de regio.

Op geregelde tijdstippen werd teruggekoppeld naar een ruimer regionaal platform huisvesting. Provincie, Vlaams Gewest, gemeenten en OCMW's, bouwmaatschappijen en intercommunales, opbouwwerk, regionale welzijnsraad en private actoren op de huisvestingsmarkt (o.a. sociale verhuurkantoren) maakten alle deel uit van dit ruime platform.

De provincie West-Vlaanderen was trekker van zowel de stuurgroep als van het regionale platform huisvesting.

Het actieprogramma voor de jaren 1997-1999 omvatte 4 punten:

- woonvernieuwingsgebieden: uitwerken van een voorstel tot afbakening en gebruik van criteria (andere dan concentratie)
- sociaal verhuurkantoor: mogelijkheid tot regionale samenwerking
- premiebegeleiding: doorlichting en uniformiseren van de gemeentelijke premiestelsels, waar mogelijk invoeren van een 1-loketsysteem
- huisvestingsdiensten: intergemeentelijke huisvestingsdiensten.

Punt 2 van het actieprogramma "sociaal verhuurkantoor : mogelijkheid tot regionale samenwerking" werd aan dit regionaal platform huisvesting voorgelegd. Met de betrokken partijen werd in een aparte werkgroep verder gewerkt. Vijf gemeenten (Roeselare, Tielt, Izegem, Hooglede en Staden) stapten in het Regionaal Sociaal Verhuurkantoor Midden West -Vlaanderen. In maart 1998 ging, via de opmaak van een samenwerkingsovereenkomst, een feitelijke vereniging van start, waarna de statuten voor de vzw werden voorbereid en een subsidieaanvraag werd ingediend bij het Vlaamse Gewest (svk-besluit). In 2001 sloot ook Meulebeke zich aan bij het RSVK.

2.3.2. Organisatievorm en -structuur

Het RSVK Midden West-Vlaanderen heeft de structuur van een vzw. Op 18 december 1998 werden de statuten ondertekend. De vzw wordt bestuurd door een Raad van Bestuur. De leden van deze Raad van Bestuur worden benoemd door de Algemene Vergadering. Per lid-gemeente (gemeente en/of OCMW) alsook voor de Provincie zetelt één vertegenwoordiger van de Algemene Vergadering in de Raad van Bestuur; elk lokaal SVK heeft één verantwoordelijke in de Raad van Bestuur, die wordt vervolledigd door een vertegenwoordiger van de Regionale Welzijnsraad en een coördinator van het RSVK. Ook sociale huisvestingsmaatschappijen en welzijnsorganisaties uit het werkingsgebied kunnen deel uitmaken van de Algemene Vergadering.

2.3.3. Werkingsgebied

De vzw RSVK Midden West-Vlaanderen heeft als werkingsgebied de arrondissementen Roeselare en Tielt. Concreet beschikt het RSVK over verhuurbare woningen in de gemeenten Hooglede, Izegem, Roeselare, Staden, Meulebeke, Tielt en Wingene.

2.3.4. Doelstellingen

De vereniging wil betaalbare en comfortabele huisvesting bieden aan personen of gezinnen die door hun financiële en/of maatschappelijke situatie geen kans hebben op de bestaande huisvestingsmarkt:

1. het Regionaal Sociaal Verhuurkantoor richt zich voor haar taken op woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, die voldoen aan de voorwaarden inzake inkomen en onroerend bezit, vastgesteld in het sociaal huurstelsel
2. Het Regionaal Sociaal Verhuurkantoor garandeert alle taken en opdrachten aan de SVK's opgedragen door het Besluit houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren van 21/10/1997
3. Het Regionaal Sociaal Verhuurkantoor kan zelf alle woningen uit de regio in huur nemen om te verhuren aan het doelpubliek
4. Bij de huur en doorverhuuring kan het Regionaal Sociaal Verhuurkantoor stappen ondernemen om een verbeterbare woning te renoveren/saneren/woonklaar te maken.

Daarnaast wil het RSVK ook:

1. sensibiliseren rond de huisvestingsproblematiek;
2. ondernemen en/of steunen van activiteiten die de bedoeling hebben om het globaal woningpatrimonium in de regio voor de bedoelde doelgroep te verbeteren;
3. naast lokale en/of regionale acties, ook oriëntatie naar de hogere overheid;
4. onderhouden van nauwe contacten met de lokale en regionale partners in verband met sociale huisvesting;
5. deelnemen aan lokale en regionale overleggroepen rond huisvesting evenals aan het Vlaams Overleg Bewonersbelangen

2.3.5. Werking en personeel

Met elke lid-gemeente (OCMW en/of gemeente) werden de nodige afspraken gemaakt om te streven naar een evenwaardige inbreng van woningen. Deze woningen kunnen worden gerealiseerd door de gemeente zelf, door het OCMW, of door een privaatrechtelijke rechtspersoon. Het streefcijfer van inbreng van woningen werd bepaald op 12. Dit cijfer kan in de loop van de werking aangepast worden mits akkoord van alle partijen.

Heden (maart 2002) zijn er één voltijds coördinator en één voltijds klusjesman – technisch coördinator in dienst. Vanuit het Roeselaarse OCMW wordt een boekhouder voor 11 uur per week ter beschikking gesteld van het RSVK om de boekhouding van het RSVK bij te houden.

2.3.6. Financiering

De leden-gemeenten (OCMW en/of gemeente) dragen financieel bij in verhouding tot hun inwonersaantal. Bij de aanvang in 1998 werd deze inbreng bepaald op 5 BEF per inwoner, een bedrag dat mits akkoord van alle toegetreden leden kan worden aangepast.

De inbreng van het provinciebestuur bij de start in 1998 was tweedelig. Enerzijds een éénmalige graduele inbreng naargelang het aantal inwoners per gemeente. Zo werd voor een lid-gemeente met meer dan 20.000 inwoners 1 BEF per inwoner verkregen, voor een lid-gemeente met een aantal inwoners tussen de 12.000 en de 20.000 2 BEF. Per inwoner en voor een lid-gemeente met minder dan 12.000 inwoners 3 BEF per inwoner. Anderzijds voorzag de Provincie in een éénmalig startkapitaal van 500.000 BEF (12.400 euro).

Het RSVK is erkend en wordt gesubsidieerd door het Vlaamse Gewest voor de werkings- en personeelskosten.

De begroting 2002 vermeldt een jaarbudget van ongeveer 208.000 euro.

Wat de ontvangsten betreft is ongeveer 60 % afkomstig van de inkomsten van de gehuurde panden, de overige 40 % komt van de toelagen van het Vlaamse Gewest enerzijds (63.000 euro) en de leden-gemeenten anderzijds (ruim 16.000 euro).

Ongeveer 2/3 van de uitgaven gaat naar de gehuurde panden, 1/3 naar werkings- en personeelskosten.

2.3.7. Aandachtspunten

- De voorbereidende gesprekken hebben bijna 2 jaar geduurd alvorens men echt van start kon gaan. Dit is een algemeen gegeven dat overal terug te vinden is.
- Van de woningen die door de lid-gemeenten werden ingebracht moesten alle contracten worden overgezet.
- Het werkgebied is groot. Nog niet alle gemeenten hebben al een effectieve SVK-werking.
- De relatie tussen de lokale SVK's en het overkoepelende regionale SVK is een blijvend aandachtspunt.

2.3.8. Referentiegegevens

Regionaal SVK Midden West-Vlaanderen vzw
An Lampaert
Meensesteenweg 156 a
8800 Roeselare
tel : (051) 24 29 07
fax : (051) 25 12 45

2.4. Wonen in de Westhoek

2.4.1. Ontstaan

Op basis van verzamelde gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid in de Westhoek en de bevindingen van het leefbaarheidsonderzoek¹ werd een eerste aanzet tot een "Masterplan Wonen in de Westhoek" opgemaakt. Vervolgens werd een plan opgevat om het wonen voor de hele Westhoek geïntegreerd aan te pakken. Daarom werden de lokale besturen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, Het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, de VHM en AROHM aangezocht om bij te dragen in een totaalproject voor de Westhoek.

Het project (bekend onder de naam "Wonen in de Westhoek") werd in 1999, op vraag van de gemeenten van het Westhoekoverleg (WHO), door de Westvlaamse Intercommunale (WVI) ingediend bij Europa in het kader van het 5b-programma. De cofinanciering werd rondgemaakt met Vlaamse middelen, middelen van het Westhoekoverleg en een bijdrage door de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Verschillende besturen (VHM, de Provincie, de lokale besturen vertegenwoordigd in het WHO) en andere organisaties (WVI, VVSG, de bouwmaatschappijen) engageerden zich om samen te werken aan afstemming, bundelen van middelen en systemen, projectenkorf, werken rond woonbehoeften, communicatie en imagovorming.

Ondertussen werd een opdracht gegeven om een voorbereidende oriëntatienota² op te maken. Uit deze nota werd een "Urgentieprogramma Wonen in de Westhoek" gedistilleerd, waarin vier sporen en verschillende acties geconcretiseerd werden (zie verder onder doelstellingen).

2.4.2. Organisatievorm en -structuur

Wegens het ontbreken van rechtspersoonlijkheid kon het WHO niet zelf het project indienen bij Europa of een coördinator aanwerven. Op vraag van de gemeenten, verenigd in het Westhoekoverleg (WHO), nam de Westvlaamse Intercommunale (WVI) deze taak op zich. De WVI heeft bovendien de nodige technische kennis rond huisvesting en ruimtelijke planning in huis. Voor de WVI paste deze uitdaging binnen de optie om een regionale werking uit te bouwen. Als projectindiener volgt het WVI ook het financieringsdossier op.

De Provincie richtte zich in eerste instantie op de eerste twee doelstellingen via de "gebiedswerking welzijn" (cfr. infra). Gaandeweg werd ze ook nauwer betrokken bij de andere taakstellingen via de "gebiedswerker milieu" (werken aan een goede omgevingskwaliteit met de werkgroep "West-Vlaanderen in vorm") en in mindere mate via de provinciale planologische dienst (voor de taakstelling "wegwerken van het tekort aan woningen").

¹ *Leefbaarheidsonderzoek in de plattelandskernen van de Westhoek, provincie West-Vlaanderen (1997), DE ROO N., THISSEN F.*

² *Wonen in de Westhoek, Feiten, problemen, perspectieven, (juni 2000), PASCAL DE DECKER*

2.4.3. Werkingsgebied

Het project "Wonen in de Westhoek" is opgestart voor de hele Westhoek nl. 3 arrondissementen of 18 gemeenten. In de stuurgroep zijn de 18 gemeenten vertegenwoordigd, maar niet alle acties worden in de 18 gemeenten uitgevoerd.

2.4.4. Doelstellingen

De woonfunctie van de Westhoek bleek in het leefbaarheidsonderzoek aan belang toe te nemen. De toekomstige leefbaarheid van de regio zal in sterke mate afhangen van de mate waarin de Westhoek erin slaagt deze woonfunctie optimaal te benutten en als nieuwe economische drager uit te buiten. Tegelijk moeten er voor de kwetsbaarste bewoners acties ondernomen worden. In het geheel van acties zijn 4 taakstellingen vastgelegd:

- grote kwaliteitssprong voorwaarts
- doelgroepenbeleid voor de zwakste bewonersgroepen
- wegwerken van het tekort aan woningen
- werken aan een goede omgevingskwaliteit

Het project (in het kader van het Europese dossier) liep van november 1999 tot eind 2001. Hoewel niet formeel vastgelegd blijven de 18 gemeenten na deze periode verder meewerken om het programma verder af te werken en samen te werken aan specifieke (eventueel reeds aangevatte) projecten.

2.4.5. Werking en personeel

Het project draait op één voltijdse kracht als coördinator van het geheel (gedurende het eerste jaar) en een halftijdse administratieve medewerker, met functionele inzet van het personeel van de gemeenten, de Provincie en de SHM's in specifieke acties (tijdsinvestering).

2.4.6. Financiering

Het project werd begroot op 9,5 miljoen BEF (235.500 euro) voor twee jaar en twee maanden. Hiervan komt 33 % van het Europese 5b-programma, 33 % van de Vlaamse Gemeenschap (in het kader van een pilootproject intergemeentelijke samenwerking van de Administratie Binnenlandse Aangelegenheden), 13 % van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de rest van de gemeenten, de Westvlaamse Intercommunale en private partners.

Daarnaast is er een belangrijke inzet van mankracht en ondersteuning vanuit de Provincie, de WVI en het Westhoekoverleg die niet in de begroting werden opgenomen.

2.4.7. Aandachtspunten

- Het bundelen van alles op het vlak van wonen onder één noemer heeft een meerwaarde zowel wat betreft de aanpak als wat betreft de naambekendheid.
- Gemeentelijke vertegenwoordiging: wisselende deelnemers, matig aanwezig (bovendien wissel van schepenen eind 2000) waardoor via dit kanaal te weinig terugkoppeling bereikt werd naar de gemeentebesturen (gedeeltelijk gecompenseerd door overleg binnen structuren van het WHO).
- Continuïteit van vertegenwoordiging is belangrijk, bij het afhaken heeft dit invloed op de uit te voeren deeltaken
- Door het wegvallen van de coördinator in de loop van het project ging de coördinatie verloren en viel het project uiteen in de deelprojecten.
- De ambities blijken op sommige vlakken veel te hoog te liggen. De meest vernieuwende voorstellen zijn niet gerealiseerd. Het oprichten van een Westhoekwoonagentschap bleef steken in het uitblijven van een beleidskader voor PPS. Imagoversterkende projecten zijn afgevoerd of staan pro memorie tussen op te volgen acties.
- Werk maken van woonbeleid binnen een gemeente blijft een grote uitdaging.
 - Voor taakstelling 1 (grote kwaliteitssprong voorwaarts) zijn de gemeenten dikwijls te weinig uitgerust om deze taken volledig op te nemen. De bestaande instrumenten in de wooncode worden bovendien vaak als onpopulair ervaren, mogelijkheden om naast een sanctionerend optreden ook stimulerend te werken, vergen nog meer bijkomend personeel. Dit personeel hebben de meeste kleine gemeenten nu vooral nodig in het kader van de ruimtelijke structuurplanning. Er valt voor te pleiten zowel het thema wonen als de structuurplanning beleidsmatig te koppelen.
 - het provinciaal ruimtelijk structuurplan stelt dat voor het aansnijden van de reservequota een woonplan moet opgemaakt worden.
 - aanduiden van bijzonder gebied heeft mogelijkheden naar grond- en pandenbeleid, maar vergt ook ruimtelijke uitspraken
 - de keuze voor inbreiding en vernieuwbouw worden ook vanuit ruimtelijke planning ondersteund
 - Binnen taakstelling 2 (doelgroepenbeleid voor de zwakste bewonersgroepen) is het netwerk van regionale sociale verhuurkantoren gerealiseerd. Deze structuren (vzw's) kunnen mee dragers zijn van intergemeentelijke initiatieven die de uitdagingen rond wonen waar maken. De versterking van de gemeente of het installeren van een drijvende kracht die permanent de gemeente bevraagt is een noodzakelijke voorwaarde. Intergemeentelijke woonwinkels kunnen hier een trekkersrol spelen.

Op het vlak van sociaal grondbeleid lopen de afbakening van de bijzondere gebieden en de heffing op onbebouwde kavels verder. Ook uitbreiding van sociale huisvesting is een onderdeel van de uitvoering van een samenhangend woonbeleid. Wenselijkheden en mogelijkheden naar sociale huisvesting worden door een totaalvisie op wonen in de gemeente ingevuld. Samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen is onontbeerlijk. Voor het overleg tussen de SHM's en de gemeenten is het basismateriaal ter beschikking. Op termijn blijft een motor nodig voor het gesprek tussen de SHM's en de gemeenten.
 - Taakstelling 3 (wegwerken van het tekort aan woningen) staat nog steeds voor de grootste uitdagingen: dit zal moeten gebeuren binnen de grenzen van de ruimtelijke structuurplanning. De concrete uitwerking hiervan staat nog in zijn kinderschoenen.
 - Taakstelling 4 (werken aan een goede omgevingskwaliteit) kent haar verderzetting in een aantal lopende projecten: dossiers dorpskernvernieuwing, de werkgroep West-Vlaanderen in vorm, het lopende werk rond modelverkavelingen.

2.4.8. Referentiegegevens

Gebiedswerker Welzijn Westhoek
Stefaan Lombaert
Esenkasteel
Woumenweg 100
8600 Diksmuide
051-51.93.54
e-mail: stefaan.lombaert@west-vlaanderen.be

2.5. Sociaal verhuurkantoor vzw Wipusta (Willebroek – Puurs – Sint Amands)

2.5.1. Ontstaan van het samenwerkingsverband

Het sociaal verhuurkantoor was oorspronkelijk een dienst binnen het OCMW van Puurs die groeide vanuit een zogenaamd Lenssensproject. Dit project 'Werken en Wonen' startte in april 1990 en had een dubbele doelstelling. Het wilde enerzijds een zinvolle (tijdelijke) tewerkstelling bieden aan moeilijk bemiddelbare werklozen. Anderzijds was het de bedoeling de werking van een sociaal verhuurkantoor uit te bouwen.

Eind 1993 nam het SVK OCMW-Puurs voor een periode van bijna 4 jaar deel aan de conventie van het Vlaamse Gewest, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen en 9 sociale verhuurkantoren. Deze conventie had als doel een SVK-model uit te werken en leidde tot het erkennings- en subsidiëeringsbesluit m.b.t. de sociale verhuurkantoren van 21 oktober 1997.

Het werkingsgebied van het SVK OCMW-Puurs werd intussen uitgebreid met de buurgemeenten Sint Amands en Willebroek. Het samenwerkingsverband tussen de OCMW's Willebroek – Puurs – Sint Amands kreeg wel een erkenning maar voorlopig nog geen subsidie vanwege het Vlaamse Gewest. Subsidies kwamen er wel vanwege de provincie Antwerpen.

Op 27 oktober 1999 werd het SVK Wipusta vzw opgericht, een samenwerkingsverband tussen een aantal welzijnsorganisaties, lokale sociale huisvestingsmaatschappijen en de 3 gemeentebesturen en OCMW's uit het werkingsgebied. Op 1 juni 2001 tenslotte kwam er een voorlopig besluit tot subsidiëring vanwege het Vlaamse Gewest.

Momenteel lopen er gesprekken met het OCMW van de buurgemeente Bornem, die ook bij het sociaal verhuurkantoor wil aansluiten.

2.5.2. Organisatievorm en -structuur

Op 27 oktober 1999 werd de vzw Sociaal Verhuurkantoor Wipusta opgericht vanuit de OCMW's van de drie deelnemende gemeenten. De vzw is samengesteld uit een Algemene Vergadering, een Raad van Beheer en een Dagelijks Bestuur. Binnen zijn structuur kan de organisatie voor de werking een beroep doen op een miniteam, een financiële cel, een toewijzingscommissie en een beroepscommissie.

Ongeveer gelijktijdig met de oprichting van de vzw SVK Wipusta werd ook de vereniging hoofdstuk XII "Wipusta" door de betrokken drie OCMW's opgericht, waarbinnen men overleg pleegt en problemen tracht aan te pakken, die de mogelijkheden van de afzonderlijke OCMW's overstijgen. Binnen dit overleg komen zaken m.b.t. huisvesting ook ter sprake.

2.5.3. Werkingsgebied

Het Sociaal Verhuurkantoor vzw Wipusta is actief in de gemeenten Willebroek, Puurs en Sint Amands. Deze gemeenten zijn gelegen in het zuidwesten van de provincie Antwerpen. Binnenkort zal ook buurgemeente Bornem bij het SVK aansluiten.

2.5.4. Doelstellingen

Het sociaal verhuurkantoor wil kwalitatief redelijk goede en betaalbare woningen ter beschikking stellen van personen of gezinnen die om allerlei redenen (sociale, financiële,...) moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een geschikte woonst.

2.5.5. Werking en personeel

Het SVK beheert in mei 2002 33 woningen, waarvan 23 in Puurs, 7 in Sint Amands, 1 in Willebroek en 2 in Bornem. Deze scheve verhouding heeft uiteraard veel te maken met de historiek van het SVK. Het is de bedoeling om in de toekomst ook in Willebroek en Bornem actiever te zoeken naar huurwoningen.

Momenteel staan er 80 personen op de wachtlijst, waarvan een groot aantal alleenstaanden of alleenstaanden met kinderen. Wipusta wijst de woningen toe op basis van het toewijzingsreglement van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (V.O.B.), volgens een objectief puntensysteem.

Het SVK heeft een voltijdse coördinator in dienst. Zij leidt het SVK en beheert ook de wachtlijst.

2.5.6. Financiering

Vooraleer het SVK Wipusta in aanmerking kwam voor de Vlaamse SVK-subsidie, kon het genieten van een provinciale subsidie voor opstartende SVK's. De personeels- en werkingskosten van het SVK worden sinds juni 2001 gefinancierd door de Vlaamse SVK-subsidie.

De begroting 2002 vermeldt een jaarbudget van ongeveer 125.000 euro.

Wat de ontvangsten betreft is ongeveer 40 % afkomstig van de inkomsten van de gehuurde panden, de overige 60 % komt van de toelagen van het Vlaamse Gewest enerzijds (53.297 euro) en de leden-OCMW's anderzijds (21.653 euro).

Wat de uitgaven betreft gaat ongeveer 60 % naar de uitgaven voor de gehuurde panden, 40 % van de uitgaven betreft de werkings- en personeelskosten.

De deelnemende OCMW's hebben afgesproken dat zij bijkomende kosten zoveel mogelijk zelf dragen. Zo betaalt het OCMW van de gemeente waar de verhuurde woning staat de eventuele renovatiekosten. Elk OCMW beslist ook autonoom over de voorwaarden waaronder een woning in verhuur wordt genomen. In de gemeente Willebroek verhuurt het SVK de woningen aan de prijs die men aan de eigenaar moet betalen. Zowel in Sint Amands als in Puurs betaalt het OCMW een deel van de huurprijs en geeft het op die manier de bewoners een korting. Beide systemen zijn echter niet dezelfde.

2.5.7. Aandachtspunten

Bij het begin van de werking van het SVK in drie gemeenten leverde de doorverwijzing van kandidaat-huurders van de ene gemeente naar de andere wel eens problemen op. Door het gebruik van het objectieve puntensysteem zijn deze problemen fel verminderd.

Het feit dat men minimaal 30 woningen in beheer moet hebben om in aanmerking te komen voor de gewestelijke subsidie kan soms ook voor problemen zorgen.

Het woongedrag van sommige bewoners levert wel problemen op. Men moet hen geregeld op hun plichten wijzen.

2.5.8. Referentiegegevens

Sociaal Verhuurkantoor Wipusta vzw
Chris Van der Vreken
Palingstraat 38
2870 Puurs
tel. 03/889.03.52
e-mail: wipusta@ocmwpuurs.be

Sociaal Verhuurkantoor Wipusta vzw
Dirk Nevejans
Palingstraat 50
2870 Puurs
tel. 03/890.15.11
e-mail: dirk.nevejans@ocmwpuurs.be

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/2002/3241/296

Druk: Goekint Graphics n.v., Oostende

Uitgave: september 2002



