

**GEMEENTE LEDEGEM  
WOONBELEIDSPLAN  
2008 – 2013**

---

## VOORWOORD

Gemoedsrust ligt aan de basis van een algemeen gevoel van welbehagen. De zekerheid hebben van een dak boven je hoofd, en zich thuis voelen in de woonomgeving zijn belangrijke factoren die een positieve invloed hebben op de kwaliteit van het leven.

Dat de plaatselijke overheid, de gemeente, de rol krijgt van regisseur in huisvestingsmaterie is terecht. Huisvestingsaangelegenheden moeten per definitie plaatselijk gestuurd worden. Dat zij die actief zijn op het vlak van huisvesting in Ledegem op regelmatige basis samenkomen, is een meerwaarde in het huisvestingsbeleid.

Anderzijds leeft Ledegem niet op een eiland. Het samenwerkingsinitiatief met Izegem, Oostrozebeke en Ingelmunster, de HRI, dat in de vorige legislatuur tot stand werd gebracht, draagt heel sterk bij tot een kwalitatieve meerwaarde van de dienstverlening rond huisvesting voor de inwoners van Ledegem. De goede punten van het woonbeleidsplan 2005 – 2007 die we destijds mee goedgekeurd hebben en die in samenwerking met de HRI gerealiseerd werden, worden verder gezet.

Aanvullend willen we eigen accenten leggen naar senioren en jonge tweeverdieners, die overal tussen hamer en aambeeld vallen. Als jongeren een betaalbare woning vinden en zich thuis voelen in Ledegem, dragen zij bij tot een dynamiek in de gemeente. In het kader hiervan is een tweesporenbeleid belangrijk. Enerzijds moet waar nog mogelijk de beschikbare bouwgrond geactiveerd worden en anderzijds moeten leegstaande woningen op de markt komen. Aanvullend moeten de diverse premies van de gemeente en hogere overheden bijdragen tot de verbetering van de kwaliteit van het huidig woonpatrimonium. Dat een aantal woningen op vandaag nog steeds niet voldoen aan de normen van de Vlaamse wooncode, is in sommige gevallen schrijnend en vraagt blijvende aandacht.

Een welgemeende dank aan de provincie en het Vlaams Gewest voor de financiële ondersteuning van de intergemeentelijke samenwerking, de HRI, is zeker op zijn plaats.

Tot slot dank ik de heer Benoit Sintobin, diensthoofd van de HRI, en zijn equipe voor de professionele ondersteuning bij de realisatie van dit woonbeleidsplan.

Bart Ryde

Schepen Huisvesting

# INHOUD

<b>1.</b>	<b>Doel en werkwijze</b>	<b>1</b>
1.1.	Waarom een woonbeleidsplan	1
1.2.	Werkwijze	1
1.3.	Looptijd en opvolging	1
1.4.	Samenhang met andere beleidsdomeinen	2
1.5.	Inhoud van het woonbeleidsplan	3
<b>2.</b>	<b>Wonen in Ledegem: omgevingsanalyse</b>	<b>4</b>
2.1.	Demografische gegevens	3
2.2.	Huisvestingsgegevens	7
2.2.1.	Analyse van het woningbestand	7
2.2.2.	Analyse van het aanbod	11
2.2.3.	Analyse van de woningbehoefte	12
2.3.	Socio-economische gegevens	15
<b>3.</b>	<b>Actoren van het woonbeleid in Ledegem</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>Stand van zaken inzake uitvoering van het woonbeleid</b>	<b>20</b>
4.1.	Informatiebeleid	20
4.2.	Kwaliteitsbeleid	22
4.3.	Huisvestingsprojecten	24
4.4.	Ondersteuningsbeleid	27
4.5.	Lokaal woonoverleg	28
<b>5.</b>	<b>Kredieten voor huisvesting</b>	<b>30</b>
<b>6.</b>	<b>Sterkte-zwakte analyse</b>	<b>31</b>
<b>7.</b>	<b>Woonbeleidsplan 2008 – 2013</b>	<b>34</b>
7.1.	Missie	34
7.2.	Doelstellingen en instrumenten	35

---

## BIJLAGE:

Woonbeleidsplan 2005 – 2007: overzicht behaalde resultaten

# GEMEENTE LEDEGEM

## WOONBELEIDSPLAN 2008 - 2013

### 1. DOEL EN WERKWIJZE

#### 1.1. Waarom een woonbeleidsplan?

De Vlaamse overheid wil de gemeenten stimuleren om een lokaal woonbeleid uit te voeren, dat gesteund is op een goede planning en vertrekt vanuit de principes die in de Vlaamse Wooncode ingeschreven zijn (VWC = decreet dat het Woonbeleid in Vlaanderen regelt). De Wooncode geeft aan de gemeenten de rol van coördinator van alle huisvestingsinitiatieven op hun grondgebied. Een goede afstemming tussen de verschillende actoren is immers noodzakelijk.

De gemeente Ledegem heeft op 25.09.2003 beslist om toe te treden tot het samenwerkingsinitiatief "Lokaal Woonbeleid Cluster Izegem". Hierdoor kreeg de gemeente heel wat meer armslag om een lokaal woonbeleid te voeren, dat beantwoordt aan de concrete noden die zich stellen inzake huisvesting.

Met de oprichting van de Woonwinkel, de herziening van het gemeentelijk premiebeleid en het opstarten van het lokaal woonoverleg werden de eerste stappen hiertoe intussen gezet.

In 2005 werd een eerste woonbeleidsplan unaniem goedgekeurd door de gemeenteraad. Toen reeds gaf de huidige meerderheidspartij aan dit beleid te willen steunen.

Het gemeentebestuur wil tijdens deze legislatuur verder werken op de ingeslagen weg. Waar wenselijk zullen nieuwe accenten gelegd worden of zullen bepaalde beleidsmaatregelen versterkt worden. Een nieuw woonbeleidsplan moet de verschillende acties en projecten kaderen in een globale visie op langere termijn, zodat inspanningen kunnen worden gedoseerd en de financiële middelen en het personeel efficiënt en doelgericht kunnen worden ingezet.

Een woonbeleidsplan vormt de neerslag van de beleidsopties die voor de huidige legislatuur inzake huisvesting worden genomen. Het is een opsomming van concrete doelstellingen die realistisch en haalbaar moeten zijn. Het betekent tevens een engagement van de verschillende huisvestingsactoren om binnen een bepaalde termijn een aantal afspraken en projecten te realiseren.

#### 1.2. Werkwijze

Aan de hand van een discussienota werd in het najaar 2007 een consultatieronde gehouden met het oog op de definitieve samenstelling van het beleidsplan. De nota werd besproken in de wooncommissie, de gezinsraad, de seniorenraad en de SP.a-fractie

#### 1.3. Looptijd en opvolging

Het Lokaal Woonbeleidsplan wordt opgesteld voor de periode 2008 – 2013. Deze fasering loopt tot één jaar na de huidige legislatuur. Dit moet het volgende bestuur de nodige tijd geven om bij haar aantreden een grondige evaluatie te maken van het gevoerde beleid, en op basis van de beschikbare informatie een nieuw woonbeleidsplan op te stellen voor de volgende zes jaar.

Voorts is het de bedoeling om via tussentijdse rapportage de uitvoering van het woonbeleidsplan te kunnen opvolgen. Tegelijk met de samenstelling van het plan wordt een (gebruiksvriendelijk) meetsysteem ontwikkeld, met de bedoeling om de prestaties en effecten van de diverse acties te kunnen meten. De Wooncommissie krijgt hierin een belangrijke rol toebedeeld. Het is niet uitgesloten dat deze tussentijdse evaluaties in de loop van de legislatuur aanleiding geven tot bijsturing van het woonbeleidsplan.

## **1.4. Samenhang met andere beleidsdomeinen**

### **1.4.1. Samenhang met het ruimtelijk beleid**

De gemeente beschikt over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor Ledegem (GRS). In het GRS worden uiteraard een aantal beleidsopties voorzien die betrekking hebben op huisvesting.

De beleidsopties in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en in het woonbeleidsplan vormen een samenhangend geheel. In het bindend gedeelte van het GRS wordt aangegeven op welke specifieke aspecten het woonbeleid zich wil richten:

“Renovatie van woningen en tegengaan van leegstand zal gestimuleerd worden. Er wordt verder werk gemaakt van een reeds opgestarte intergemeentelijke huisvestingsdienst die in de toekomst volgende taakstelling op zich zal nemen:

Het oprichten van een Woonwinkel die:

Informatie geeft over wonen

Begeleiding geeft bij het invullen van premie-aanvragen

Begeleiding geeft van prioritaire doelgroepen met woonvragen

Werk maken van een betere woningkwaliteit door:

Het invoeren van drie nieuwe premies die eigenaars moeten stimuleren om bestaande woningen aan te kopen en te verbeteren:

Gemeentelijke aankooppremie voor woningen

Gemeentelijke verbeteringspremie voor woningen

Gemeentelijke aanpassingspremie voor woningen van bejaarden en gehandicapten

Consequente bestrijding van leegstand en verkrotting

Lokaal woonoverleg: samenwerking met aanverwante diensten en organisaties, zoals OCMW en sociale huisvestingsmaatschappijen.”<sup>1</sup>

### **1.4.2. Samenhang met het welzijnsbeleid**

De Vlaamse Wooncode stelt het recht op wonen centraal en voorziet bijzondere inspanningen voor kansarme en kwetsbare doelgroepen. Daarom is het van belang om ook de welzijnssector (OCMW en particulier welzijnswerk) te betrekken bij de realisatie van het lokaal woonbeleid.

Er moet dan ook werk gemaakt worden van een goede koppeling met de beleidsvisie inzake welzijn. In het Lokaal Sociaal Beleidsplan wordt vooral aandacht besteed aan de toenemende groep senioren. In het bijzonder zal de mogelijkheid gecreëerd worden voor de bouw van seniorenflats en de bouw van sociale seniorenwoningen. Deze doelgroep zal ook actief geïnformeerd worden over de mogelijkheden tot aanpassing van hun woning om op die manier ‘levensloop bestendig wonen’ mogelijk te maken. Verder worden in het Lokaal Sociaal Beleidsplan dezelfde thema’s aangehaald als in dit woonbeleidsplan, zoals betaalbare woningen, het ter beschikking stellen van bouwgrond, ... enz

---

<sup>1</sup> Uit GRS Ledegem, bindend gedeelte, p.4

## **1.5. Inhoud van het woonbeleidsplan**

Voorliggend plan bevat volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 2 (p4)  
Wonen in Ledegem: omgevingsanalyse
- Hoofdstuk 3 (p. 17):  
Actoren van het woonbeleid in Ledegem
- Hoofdstuk 4 (p. 20):  
Stand van zaken inzake uitvoering van het woonbeleid
- Hoofdstuk 5 (p. 30):  
Kredieten voor huisvesting
- Hoofdstuk 6 (p. 31):  
Sterkte-zwakke analyse.
- Hoofdstuk 7 (p. 34):  
**Het beleidsplan voor de periode 2008 – 2013  
met een overzicht van de missie, de strategische en operationele doelstellingen.**

## 2. WONEN IN LEDEGEM: OMGEVINGSANALYSE

Ledegem is gelegen in het zuiden van de provincie West-Vlaanderen tussen Roeselare en Kortrijk. De gemeente is via de N32 ten noorden verbonden met Roeselare en ten zuiden verbonden met Wevelgem en de A19, die op zijn beurt verbinding geeft met de A17/E403. De A17/E403 doorsnijdt de gemeente tussen Rollegem-Kapelle en St. Eloois-Winkel.<sup>2</sup>

De gemeente Ledegem bestaat uit drie deelgemeenten: LEDEGEM, ROLLEGEM-KAPELLE en SINT-ELOOIS-WINKEL.

LEDEGEM heeft een vrij compacte nederzettingsstructuur, met in het noorden zowel in oostelijke als in westelijke richting een lintvormige ontwikkeling. Ledegem heeft zich ontwikkeld langsheen de verbindingswegen tussen de Provinciebaan en Rollegem-Kapelle. Langs deze lokale verbindingswegen (Papestraat, Rollegemstraat) vinden we de oudste aaneengesloten bebouwing. Later zijn de tussenliggende gebieden opgevuld met sociale verkavelingen en residentiële woningen.

ROLLEGEM-KAPELLE is gegroeid rond het kruispunt van de lokale verbindingswegen Ledegem – St-Eloois-Winkel en Moorseele – Roeselare. Langsheen de verbindingswegen Molenstraat en Roeselarestraat treft men oude, veelal aaneengesloten bebouwing aan. De binnengebieden en uitlopers hebben een minder dense bebouwing.

Ten noorden van Rollegem-Kapelle bevinden zich twee kleinere woonkernen: Geuzemisse en Roodbaard. Deze twee kernen zijn lintvormig van structuur en zijn met elkaar verbonden door enkele losstaande woningen en boerderijen langs de Geuzemissestraat.

SINT-ELOOIS-WINKEL kende een lintvormige ontwikkeling langsheen de verbindingsweg Gullegem – Izegem. De voornaamste lintbebouwing situeert zich langsheen de Izegemsestraat – Smissestraat - Gullegemstraat met een kleine kern ter hoogte van de Smissestraat.

De eigenlijke dorpskern met kerk, dienstverlening, scholen situeren zich centraal t.a.v. de bebouwingkern. De randen van deze kern zijn aangevuld met (sociale) verkavelingen.<sup>3</sup>

### 2.1. Demografische gegevens

Aantal inwoners – huishoudens - gezinsgrootte (NIS - SSP<sup>4</sup>)

	# inwoners	# huishoudens	Gezinsgrootte
1991	9.369	3.253	2,88
2001	9.371	3.552	2,63
2003	9.281	3.531	2,63
2006	9.296	3.617	2,57

In het GRS lezen we:

“Op 1 januari 2002 telde Ledegem 9.371 inwoners. De bevolkingsdichtheid bedraagt 378/km<sup>2</sup>. Dit cijfer ligt boven het gemiddelde voor de provincie (357/km<sup>2</sup>) en ruimschoots boven het gemiddelde van het arrondissement Roeselare (266 inw./km<sup>2</sup>).

Op 1/01/2002 was ongeveer 6,6% van de bevolking van het arrondissement Roeselare afkomstig uit Ledegem. Wanneer de vergelijking gemaakt wordt van de bevolkingsevolutie van Ledegem, met die van het arrondissement Roeselare en de provincie West-Vlaanderen, valt het op dat de bevolking van

<sup>2</sup> Uit: GRS Ledegem, informatief gedeelte, p.12

<sup>3</sup> Uit: GRS Ledegem, informatief gedeelte, pp. 83-87

<sup>4</sup> Uit: GRS Ledegem, informatief gedeelte, p.45

Ledegem op bijna twintig jaar tijd slechts is gestegen met 1%. (...) De provincie West-Vlaanderen kent een toename van 4,4% op 20 jaar tijd (...). Om een groei te evenaren zoals deze van de provincie zal Ledegem de migratietrend moeten proberen stop te zetten en impulsen creëren voor inwijking, door het aanbieden van een gedifferentieerd aanbod aan woongelegenheden”<sup>5</sup>.

De omgevingsanalyse voor het LSB-plan bevestigt dit:

“Voor Ledegem, de omliggende gemeenten en het arrondissement Roeselare wordt een daling van het bevolkingsaantal verwacht de komende 20 jaar.”<sup>6</sup>

Het proces van gezinsverdunding zet zich nog verder door, al blijft de gemiddelde gezinsgrootte (2,57) wel nog boven het arrondissementele (2,47) en provinciale (2,38) gemiddelde (cijfers 2006).<sup>7</sup>

Op 1/1/2004 telde de gemeente 9.218 inwoners (asielzoekers in procedure niet meegerekend), als volgt verdeeld over de deelgemeenten<sup>8</sup>:

	#	%
Ledegem	4.018	43,6%
Rollegem-Kapelle	1.475	16,0%
St.-Eloois-Winkel	3.725	40,4%
Totaal Ledegem	9.218	100%

Met betrekking tot de **leeftijdsopbouw** van de bevolking blijkt:

In de gemeente ligt het aandeel van het aantal jongeren (0-19j.) iets hoger dan in het arrondissement Roeselare en in de provincie. Het aandeel 60-plussers ligt lager dan in het arrondissement of de provincie.

Aantal 60-plussers (NIS - Omg.anal.LSB, p.31)

1991	2.111	22,53%
2002	2.158	23,03%
2006	2.286	24,59%

De vergrijzing van de gemeente neemt minder sterk toe dan in het arrondissement en iets sterker dan in de provincie. De prognose voor de gemeente Ledegem stelt dat de bevolking nog licht zal toenemen met een stijging van het aantal ouderen. In Ledegem verwacht men de komende 20 jaar een toename van 7%<sup>9</sup>

Ook binnen de categorie 80-plussers is er een stijging waar te nemen:

Aantal 80-plussers (NIS - Omg.anal.LSB, p.33)

1991	308	3,29%
2002	332	3,54%
2006	435	4,68%

Ledegem kent de grootste stijging van het aantal 80-plussers, in vergelijking met de omliggende gemeenten. Hierdoor komt het aantal 80-plussers op hetzelfde niveau als het arrondissementele gemiddelde.

<sup>5</sup> Uit GRS Ledegem, informatief gedeelte, p.45

<sup>6</sup> Uit Omgevingsanalyse LSB, p.7

<sup>7</sup> Verwerking van de cijfers uit omgevingsanalyse LSB, p.8

<sup>8</sup> Uit GRS Ledegem, informatief gedeelte, p.12

<sup>9</sup> Zie Omgevingsanalyse LSB, p.32

Rekening houdend met dit verschijnsel zijn volgende aspecten van belang voor het toekomstig woonbeleid:

- Ouderen zijn minder mobiel dan jongeren en wonen dus beter dicht bij de kernen met allerhande voorzieningen.
- Ouderen leven vaak met twee of alleen en zijn ook vanuit praktisch oogpunt beter klein gehuisvest.

“In de afgelopen 5 jaar is **het aantal alleenstaanden** t.o.v. het totale aantal huishoudens toegenomen.”<sup>10</sup>  
Toch scoort Ledegem nog een stuk lager dan het gemiddelde arrondissementele en provinciale cijfer.

	2002		2006	
	#	%	#	%
Ledegem	709	20,00%	784	21,68%
Arr. Roeselare	13.178	23,69%	14.680	25,5%
Provincie	127.045	27,47%	139.462	29,12%

Een zelfde trend doet zich voor bij het **aandeel éénoudergezinnen**:

“Bekijken we het aandeel éénoudergezinnen, dan zien we dat Ledegem in 2006 7,15% éénoudergezinnen heeft ten opzichte van de gezinnen met kinderen. Dit is 3,82 procentpunten onder het arrondissementeel aandeel en 5,3 procentpunten onder het provinciaal aandeel éénoudergezinnen.”<sup>11</sup>

Het **aantal vreemdelingen** in Ledegem is zeer beperkt:

Verhouding Belgen – Vreemdelingen (omg.anal. LSB, p. 48)

	2003		2006	
	Niet-Belgen	%	Niet-Belgen	%
Ledegem	85	0,91%	102	1,09%
Arr. Roeselare	2.116	1,49%	2.546	1,78%
Provincie	27.282	2,39%	30.011	2,61%

Overall is een stijging van het aantal niet-Belgen tussen 2003 en 2006. Toch blijven het nog kleine aantallen. Ongeveer 70% van de vreemdelingen zijn afkomstig uit Europa.

In 2006 waren er wel nog eens 32 mensen ingeschreven in het wachtregister. Het betreft hier politiek vluchtelingen die een asielvraag lopende hebben.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Omgevingsanalyse LSB Ledegem, SSP, p.9

<sup>11</sup> Omgevingsanalyse LSB Ledegem, SSP, p.11

<sup>12</sup> Omgevingsanalyse LSB Ledegem, SSP, p.52

## 2.2. Huisvestingsgegevens

Hierna maken we een drieledige analyse:

Analyse van het woningbestand

Analyse van het aanbod

Analyse van de woningbehoefte

### 2.2.1. Analyse van het woningbestand

#### 2.2.1.1. Aantal woningen in Ledegem (NIS 1991 – SEE 2001 – SSP<sup>13</sup> 2003)

Aantal bewoonde woningen (Bron: NIS, volkstelling 1991 en SEE 2001)

1991	3.232	
2001	3.493	+ 261

Aantal woningen (Bron: kadaster)

2001	3.717	
2004	3.761	+ 44
<b>2006</b>	<b>3.808</b>	<b>+ 47</b>

Opgesplitst naar type woning (SEE 2001)

	# woningen	gezinswoning	%	# appart.	%
Ledegem	3.390	3.287	94,59%	103	2,96%
Arr. Roeselare	52.997	47.791	88,13%	5.186	9,56%
Provincie	437.268	359.964	80,39%	77.304	17,26%

Het aandeel appartementen is in Ledegem beduidend lager dan het arrondissementele en provinciale gemiddelde. Intussen zijn deze cijfers ook alweer 6 jaar oud. Recentere gegevens zijn echter niet beschikbaar.

#### 2.2.1.2. Eigendomstitel (NIS'91 – SEE 2001)

Eigendomstitel Ledegem		huurder		eigenaar		andere (onbekend / kosteloos)	
Tot. # woningen							
1991	3232		19,80 %		78,90 %		1,30 %
2001	3493	545	15,60 %	2837	81,22 %	111	3,18 %

Vergelijking met gemiddelden Vlaams Gewest en provincie (NIS'91 – SEE 2001)

Aantal huurders	1991	2001
Vlaams Gewest	30,40%	
Provincie West-Vlaanderen	30,30%	25,17%

Al moeten we ook hier omzichtig omspringen met de cijfers van de SEE 2001, toch merken we een dalend aantal huurwoningen in deze cijfers. Het aantal beschikbare huurwoningen ligt in Ledegem ook een heel stuk onder het Vlaams en provinciaal gemiddelde. Op zich hoeft dit niet meteen een groot probleem te zijn, op voorwaarde dat het aantal gezinnen dat een huurwoning zoekt (o.m. omdat men geen pand kan kopen) beperkt blijft. De wachtlijsten van de sociale huisvestingsmaatschappij kunnen hiervoor een eerste aanduiding geven (zie bij 'Analyse van de behoefte').

<sup>13</sup> SSP= Steunpunt Sociale Planning (Provincie West-Vlaanderen)

### 2.2.1.3. Ouderdom van de woningen

Percentage woningen gebouwd vóór 1946 (NIS '91 – SEE 2001)

	1991		2001	
Vlaams Gewest		26,1%		
Provincie West-Vlaanderen		29,9%		21,4%
Gemeente Ledegem	961	29,7%	696	19,9%

Het is algemeen bekend dat West-Vlaanderen een groot aandeel van woningen bezit die gebouwd zijn vóór 1946. Ruim de helft van die woningen zijn gebouwd tijdens het interbellum.

Volgens de gegevens van de socio-economische enquête zou er niet alleen een procentuele daling zijn van het aantal woningen gebouwd vóór 1946 (logisch, gezien er woningen bijgebouwd werden), maar ook een opmerkelijke daling in absolute cijfers. Dit dient wel genuanceerd te worden: het aantal woningen waarvan het bouwjaar als onbekend geregistreerd is, bedraagt voor het Vlaams Gewest 17,1% en voor Ledegem 13% (voor de cijfers van 1991 is dit 5,5%). Het geeft meteen ook aan dat de gegevens van de SEE met de nodige omzichtigheid moeten geïnterpreteerd worden!

### 2.2.1.4. Kwaliteit van de woningen

Aantal woningen zonder klein comfort (NIS '91)

Vlaams Gewest	13,8%	
Provincie West-Vlaanderen	18,4%	
Arr. Roeselare-Tielt	21,5%	
Gemeente Ledegem	22,5%	726

Deze cijfers geven duidelijk een probleem aan inzake kwaliteit van het woningbestand in de regio en in Ledegem, in vergelijking met de rest van Vlaanderen. De cijfers zijn wel meer dan 15 jaar oud!

De Sociaal-economische enquête (SEE) heeft ook gepeild naar de kwaliteit van de woningen. Door de aard van de enquête en de specifieke vragen die hierover gesteld werden, zijn de cijfers minder accuraat, en is het dus moeilijk om die te hanteren om een correcte evolutie te schetsen.

Een aanduiding over het beschikbare comfort kan de vraag zijn hoeveel woningen niet over een bad of douche beschikken. Dit gegeven maakte deel uit van het criterium “klein comfort”.

In 2001 zagen de cijfers er als volgt uit:

Aantal woningen zonder bad of douche (SEE '2001)

Vlaams Gewest	3,5%
Provincie West-Vlaanderen	5,1%
Arr. Roeselare	5,9%
Gemeente Ledegem	6,3%

### 2.2.1.5. Leegstand en verkrotting (gegevens HRI)

Ten gevolge van een grondige wijziging van het leegstandsdecreet in 2004 kon er vanaf die datum geen degelijke inventarisatie meer gebeuren inzake leegstand. Naar analogie van een aantal andere Vlaamse steden en gemeenten hebben de gemeenten van de cluster Woonbeleid Regio Izegem, waaronder Ledegem, beslist om een eigen gemeentelijke verordening in te voeren. Deze werd ingevoerd op 22/03/2005. Sinds medio 2005 wordt er opnieuw werk gemaakt van inventarisatie van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare panden.

Aantal leegstaande en verwaarloosde panden op de gemeentelijke inventaris:

	Leegstaand 31.12.07	Verwaarloosd 31.12.07	Totaal LS en VW 31.12.07
Izegem	143	13	156
Ingelmunster	44	9	53
Oostrozebeke	55	2	57
Ledegem	40	1	41

Deze tabel geeft nog geen zicht op de totale leegstand in Ledegem, omdat nog niet alle straten (en panden) gecontroleerd werden.

Aantal ongeschikte en onbewoonbare panden op de gemeentelijke inventaris

	Ongeschikt 31.12.07	Onbewoonbaar 31.12.07	Totaal OO 31.12.07
Izegem	18	13	31
Ingelmunster	8	4	12
Oostrozebeke	1	1	2
Ledegem	1	1	2

Tot nu toe is het een bewuste keuze geweest om geen ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsprocedures ambtshalve op te starten (tenzij de hele extreme gevallen), maar enkel wanneer er een effectieve klacht is van de huurder. Het aantal klachten heeft de gemeente uiteraard niet zelf in de hand.

#### 2.2.1.6. Gegevens over specifieke ‘buurten’

De Vlaamse Wooncode (VWC) maakt een onderscheid tussen woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden:

- woonvernieuwingsgebieden zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren
- woningbouwgebieden zijn gebieden waarbinnen nieuwbouw kan gestimuleerd worden

Het bepalen van deze gebieden gebeurt op basis van een aantal criteria op het niveau van de statistische sectoren. De criteria voor afbakening van woonvernieuwingsgebieden hebben vooral tot doel om die gebieden met een “concentratie” van slechte woningen af te bakenen (voor Ledegem te nuanceren, want men kan moeilijk spreken van concentraties van slechte woningkwaliteit).

Ledegem beschikt over drie woonvernieuwingsgebieden:

- A01 Sint-Eloois Ter Hulst (Ledegem):  
Straten: Begijnestraat, Boomlandstraat, Fabriekslaan (1° deel), Kortwagenstraat, Papestraat (1° deel), St. Pieterstraat (1° deel), St. Eloois-Winkelstraat, Stationsstraat, Ter Hulst
- A03 Provinciebaan (Ledegem):  
Straten: Dadizelestraat, Fabriekslaan (2° deel), Industrieweg, Papestraat (2° deel), Provinciebaan, St. Pieterstraat (2° deel), Slypsstraat.
- C01 Stenen Stampkot (St. Eloois-Winkel):  
Straten: Beurtemolenstraat, Gullegemstraat (2° deel), Izegemsestraat (1° deel), Kortijksestraat, Tuileboomstraat.

Cijfergegevens (NIS 1991)<sup>14</sup>:

Sector		W	W%	GC	BJ
A01	Sint-Eloois Ter Hulst	252	7,8%	30,6%	30,2%
A03	Provinciebaan	165	5,1%	26,7%	23,0%
C01	Stenen Stampkot	179	5,5%	24,6%	42,5%
	LEDEGEM	3.232		22,5%	29,7%%

Toch bleek uit analyse van alle statistische sectoren dat men niet kan spreken van concentraties van buurten van slechte woningkwaliteit. De woningen zonder klein comfort zijn eerder verspreid terug te vinden over het hele grondgebied van de gemeente. Alleen de wijk “Ter Scheuren” (St. Elooïis-Winkel – 305 woningen) scoorde in 1991 met 11,1% woningen zonder klein comfort beter dan het Vlaams gemiddelde (13,8%). De dorpskernen van St. Elooïis-Winkel (15,9%) en Rollegem-Kapelle (17,8%) deden het iets beter dan de overige buurten, al zaten deze percentages wel reeds boven het Vlaams gemiddelde.

### 2.2.1.7. Gemiddelde prijzen

De cijfers die hierover beschikbaar zijn durven nogal eens variëren: afhankelijk van de bron zijn er andere cijfers, en over de jaren heen verandert de berekenmethode.

Belangrijker dan de eigenlijke kostprijs is de evolutie van de prijzen:

index 2000-2005

Gemeente	Grote appartement woning		Kleine en middelgrote woning per m <sup>2</sup> perceel bouwgrond	
	2000-2005	2000-2005	2000-2005	2000-2005
Ledegem	125,63	86,68	154,37	117,20
Arr. Roeselare	139,39	88,26	139,91	215,80
<b>Provincie West-Vlaanderen</b>	<b>152,95</b>	<b>97,84</b>	<b>154,12</b>	<b>202,65</b>
<b>Vlaanderen</b>	<b>158,16</b>	<b>104,77</b>	<b>167,82</b>	<b>192,43</b>

Wat betreft de **huursector**:

De SEE heeft gepeild naar de huurprijzen. Dit geeft volgende cijfers (2001):

	Aantal huurwoningen	< 247,69 €	247,69 – 495,71 €	> 495,78	onbekend
West-Vlaanderen	113.598	29,51%	56,77%	10,21%	3,51%
Arr. Roeselare-Tielt	17.670	36,01%	54,44%	5,80%	3,75%
<b>Ledegem</b>	<b>545</b>	<b>37,98%</b>	<b>51,56%</b>	<b>4,22%</b>	<b>6,24%</b>

In vergelijking met het provinciaal gemiddelde is er nog een behoorlijk percentage woningen te vinden die verhuurd worden onder de 247,69 € per maand. De grootste groep bevindt zich ook hier in de tweede categorie. Dit is een vrij ruime categorie. Er is immers een groot verschil tussen een huurprijs van 247,69 € en een huurprijs van 495,71 €.

Recentere gegevens zijn spijtig genoeg niet beschikbaar. Op basis van praktijkervaring is geweten dat de huurprijzen de afgelopen 5 jaar echter flink gestegen zijn.

<sup>14</sup> W = aantal woningen - GC = geen comfort (% woningen zonder klein comfort) - BJ = bouwjaar (% woningen gebouwd vóór 1946)

### 2.2.1.8. Sociale woningen

Voor een overzicht van het sociaal woningpatrimonium: zie onder punt 3..3. 'Huisvestingsprojecten'. Hieruit kunnen volgende conclusies genomen worden:

- Ledegem beschikt over een relatief groot aantal sociale woningen, die in de loop der jaren verkocht werden. Op een totaal van 3.617 huishoudens zijn er 332, of 9,2%, verkocht als sociale woningen. Deze woningen zijn bovendien goed verspreid over de drie deelgemeenten St. Eloois-Winkel (100), Rollegem-Kapelle (62) en Ledegem (170).
- Het aantal sociale huurwoningen dat krachtens het sociaal huurbesluit wordt verhuurd bedraagt 157 woningen, of 4,3% van het totaal aantal huishoudens. Dit percentage zit onder het (reeds relatief laag) Vlaams gemiddelde van 5,36% (provinciaal gemiddelde = 5,43%).
- Daarnaast zijn er een aantal specifieke woonvormen gerealiseerd:
  - 224 betaalbare kavels gerealiseerd door de West-Vlaamse Intercommunale (WVI)
  - 11 sociale huurappartementen van het OCMW
  - 5 woningen verhuurd via het Sociaal Verhuurkantoor
  - Specifieke voorzieningen voor senioren van het Woon- en Zorgcentrum Rustenhove vzw
  - 1 woning voor crisisopvang
  - 20 plaatsen erkend als Lokaal Opvang Initiatief (LOI) voor huisvesting van politiek vluchtelingen

### 2.2.2. Analyse van het aanbod

#### 2.2.2.1. Onbebouwde percelen

De beschikbare lijst van onbebouwde percelen – gebaseerd op een nauwgezette controle in 1999 – ziet er als volgt uit :

<b>Verkavelingen</b>	loten	Eigenaars
Ledegem	28	25
Rollegem-Kapelle	5	5
Sint-Eloois-Winkel	51	45
<b>TOTAAL</b>	<b>84</b>	<b>75</b>

<b>Uitgeruste weg</b>	Percelen	Eigenaars	Bebouwbare oppervlakte
Ledegem	63	48	97.789 m <sup>2</sup>
Rollegem-Kapelle	21	20	19.743 m <sup>2</sup>
Sint-Eloois-Winkel	41	38	43.529 m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL</b>	<b>125</b>	<b>106</b>	<b>161.062 m<sup>2</sup></b>

Recentere gegevens zijn (nog) niet voorhanden. Dit kan pas gebeuren nadat het vergunnings- en planningsregister voor de gemeente Ledegem definitief goedgekeurd zijn. Momenteel liggen die registers ter controle bij het Agentschap RWO Vlaanderen, afdeling Ruimtelijke Ordening. Na goedkeuring zal een nieuwe inventaris kunnen opgemaakt worden van de onbebouwde percelen.

### 2.2.3. Analyse van de woningbehoefte

#### 2.2.3.1. Behoeftte aan de hand van gezinsprognose<sup>15</sup>

De evolutie van het aantal gezinnen wordt als basis genomen voor de berekening van de behoefte aan bijkomende woningen. Het is immers het gezin dat als consument optreedt voor het product ‘woning’. Voor de prognose van het aantal gezinnen werd de totale bevolking gedeeld door de gemiddelde gezinsgrootte. Algemeen wordt verwacht dat de gemiddelde gezinsgrootte (verder) zal afnemen in de komende decennia.

In het GRS wordt de behoefte aan bijkomende woningen voor de periode 2003 – 2007 berekend op **314 wooneenheden**. Deze behoefte moet proportioneel verdeeld worden over de 3 deelgemeenten:

	aantal	%	Behoeftte
Ledegem	1.587	44	<b>138</b>
Rollegem-Kapelle	560	16	<b>50</b>
Sint-Eloois-Winkel	1.427	40	<b>126</b>

Het GRS heeft de verwachte behoefte geconfronteerd met het aanbod per deelgemeente. Uit de tabel blijkt dat in de eerste plaats de deelgemeente Ledegem kampt met een juridisch tekort aan woningen: het juridisch aanbod aan woningen tot 2007 schiet met 94 eenheden tekort om de geraamde behoefte voor de natuurlijke groei van de eigen bevolking tijdens die periode op te vangen. Rekening houdend met een behoefte van 15 woningen per ha komt dit overeen met ca. 6 ha. Ook de twee overige deelgemeenten kampen met een tekort. Gezien Rollegem-Kapelle niet geselecteerd is in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan komt deze niet in aanmerking voor verdere ontwikkeling. Gezien de recente bouw mogelijkheden in St. Eloois-Winkel (BPA 4bis) is de woningnood et sterkst aanwezig in de deelgemeente Ledegem.

	Ledegem	Rollegem-Kapelle	St.-Eloois-Winkel
Behoeftte aan woningen tot 2007	138	50	126
Beschikbaar aanbod aan woningen tot 2007	44	20	82
<b>Tekort</b>	<b>94</b>	<b>30</b>	<b>44</b>

Voor Ledegem heeft de provincie een taakstelling van 300 bijkomende woningen vooropgesteld voor de periode 1991 – 2007. Als we van de taakstelling het aantal bijkomende gezinnen in de periode 1991 en 2003 aftrekken (282) komen we tot een resterende taakstelling van 18 woningen voor de periode 2003-2007. Volgens deze berekeningen volstaat het juridisch aanbod aan woningen tot 2007 ruimschoots om deze taakstelling in te vullen.

In het GRS worden hierover een aantal bedenkingen geformuleerd. Niettegenstaande het positief accres nam de bevolking stelselmatig af door een negatief migratiesaldo. We kunnen veronderstellen dat deze negatieve migratie mede veroorzaakt wordt door een gebrekkig aanbod op de woningmarkt. Hierdoor werden de behoeften van de laatste jaren niet ingevuld en verklaart dit de vrij hoge in te vullen behoefte voor de komende periode. Ledegem is dus dringend aan een inhaalbeweging toe wil zij de huidige trend van migratie stopzetten.

Onderzoek o.a. in het kader van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan toont aan dat de gemeente Ledegem beantwoordt aan de voorwaarden om aanspraak te kunnen maken op het reserve pakket van de provincie.

Tevens is er de vaststelling dat het patrimonium van voornamelijk Ledegem en Sint-Eloois-Winkel verouderd is en het comfort niet beantwoordt aan de noden van deze tijd.

<sup>15</sup> Uit GRS Ledegem, informatief gedeelte, pp. 94-99

Deze voorgaande vaststellingen houden een duidelijke boodschap in voor het verdere woningbeleid binnen de gemeente. Er zal werk moeten gemaakt worden van het saneren van het bestaande verouderde woningpatrimonium door middel van bv. Saneringspremies. De gemeente Ledegem heeft deze boodschap reeds begrepen en maakt er inmiddels werk van in haar huidig huisvestingsbeleid. Het probleem van deze laatste genoemde beleidsmaatregelen is dat deze inert zijn en op korte termijn geen constructieve oplossing bieden voor het leeglopen van de gemeente Ledegem.

### 2.2.3.2. Wachlijsten sociale huisvesting

#### Sociale Huisvestingsmaatschappijen

##### **Kandidaat-huurders**

Aantal kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning in Ledegem

	31.12.2003	31.12.2006
De Mandel	45	74
De Mandelbeek	18	22

Profiel van de kandidaat-huurders - 31.12.2006

	De Mandel		De Mandelbeek	
	#	%	#	%
Alleenstaanden	6	8,11%	11	50%
Eénoudergezinnen	28	20,72%	2	9%
Koppel zonder kinderen	4	5,41%	5	22,7%
Koppel met kinderen	36	65,76%	4	18,3%
<b>Totaal</b>	<b>74</b>	<b>100%</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>

Profiel van de kandidaat-huurders - 31.12.2006

	De Mandel		De Mandelbeek	
	#	%	#	%
Autochtonen	66	89,19%	18	81,20%
Allochtonen	8	10,81%	4	18,20%
<b>Totaal</b>	<b>74</b>	<b>100%</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>

Profiel van de kandidaat-huurders - 31.12.2006

	De Mandel		De Mandelbeek	
	#	%	#	%
Gezinnen	56	75,68%	11	50%
Senioren (+65)	18	24,32%	11	50%
<b>Totaal</b>	<b>74</b>	<b>100%</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>

Aantal gewenste kamers - 31.12.2006

	De Mandel		De Mandelbeek	
	#	%	#	%
1 slaapkamer	12	16,22%	11	50%
2 slaapkamers	20	27,03%	6	27%
3 slaapkamers	35	45,95%	4	18%
4 slaapkamers (of meer)	8	10,80%	1	5%
<b>Totaal</b>	<b>74</b>	<b>100%</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>

## Kandidaat-kopers

Aantal kandidaat-kopers voor een sociale koopwoning in Ledegem

	31.12.2006
De Mandel	9

De Mandelbeek heeft nog geen koopprojecten die al in uitvoering zitten. Er is dan ook nog geen officiële wachtlijst. In de toekomst zal dit wel zo worden, gezien de maatschappij voor de nabije toekomst koopwoningen plant in St. Eloois-Winkel.

Profiel van de kandidaat-kopers - 31.12.2006

	De Mandel
	#
Alleenstaanden	2
Eénoudergezinnen	0
Koppel zonder kinderen	4
Koppel met kinderen	3
<b>Totaal</b>	<b>9</b>

De wachtlijsten sociale huisvesting zijn voor De Mandelbeek beheersbaar qua absolute aantallen. Bij De Mandel is er t.o.v. 2003 een sterke stijging waar te nemen van het aantal kandidaten.

Deze cijfers worden natuurlijk ook beïnvloed door een actievere informatieverstrekking inzake woonbeleid sinds 2004, o.m. via de Woonwinkel en via de maandelijkse zitdag van De Mandel in het gemeentehuis. Beide maatschappijen ondervinden wel degelijk het effect van de plaatselijke werking. Voor De Mandelbeek is er nu de mogelijkheid om via de woonwinkel ingevulde inschrijvingsdossiers door te sturen van kandidaat-huurders. De Mandel is er eveneens van overtuigd dat er sinds 2004 een verhoogd aantal inschrijvingen is voor kandidaat-huurders, kandidaat-kopers en sociale leningen.

Kandidaat-huurders moeten nog altijd rekening houden met een relatief lange wachttijd, vooraleer een woning toegewezen te krijgen. Het gemiddelde rotatiepercentage<sup>16</sup> geeft in die zin een interessante aanduiding. Voor de gemeente Ledegem bedroeg het gemiddelde rotatiepercentage over de periode 2004 – 2006 voor woningen van De Mandel 8,5%, en voor woningen van De Mandelbeek 5,5%. Het cijfer van De Mandel werd wel beïnvloed door 14 nieuwe woningen die gerealiseerd (en dus toegewezen) werden in 2004.

De rotatiepercentages liggen nog relatief laag, vergeleken met de cijfers van maatschappijen in grotere steden. Daar haalt men percentages van zo'n 15%.

## Kandidatenlijst Sociaal Verhuurkantoor

Het Sociaal Verhuurkantoor had op 30.06.2007 een wachtlijst van 25 kandidaat-huurders.

## Kandidatenlijst Flats OCMW

Het OCMW had op 30.06.2007 een wachtlijst :

- geen wachtlijst voor 't Hoekske
- een wachtlijst van 9 kandidaat-huurders voor de nieuwe sociale huurappartementen in de St. Jansstraat (Ten Bogaerde)

---

<sup>16</sup> Gemiddeld rotatiepercentage: dit is het aantal woningen dat vrij komt voor nieuwe toewijzing op het totaal aantal woningen (te berekenen voor het volledige patrimonium, per gemeente, per deelgemeente, ... enz. Voorbeeld: in 2003 zijn er in Ledegem 6 woningen vrij gekomen op een totaal van 89 woningen. Procentueel is dit 6,74%.

### 2.3. Socio-economische gegevens

- Gemiddeld inkomen per inwoner (SSP)

	2000	2001	2002	2003	2004
Vlaams gewest	11.801	12.563	13.002	13.485	14.026
West-Vlaanderen	10.871	11.578	11.992	12.521	13.058
Lede gem	10.898	11.405	11.684	12.121	12.389

- Kadastraal inkomen (SSP)

<b>gemeente</b>	<b>gemiddeld KI woon- gelegenheden kadaster 2006</b>	<b>Totaal KI</b>	<b>woongelegen- heden (wg)</b>	<b># wg ki=&lt;1000</b>	<b>% wg ki&lt;1000</b>	<b># wg KI =&lt; 745</b>	<b>% wg KI=&lt; 745</b>
LEDEGEM	589	2.243.224	3.808	3.408	89,50%	2.926	76,84%
West-Vlaanderen	769	452.662.478	589.019	429.274	72,88%	308.943	52,45%

- Leefloon en steun (gegevens OCMW):

	2003	2004	2005	2006
Lopende dossiers leefloon	37	39	34	35
Dossiers steunverlening (= aantal effectieve sociale onderzoeken)	117	377	473	401
Tewerkstelling art.60§7	6	7	7	7

In de cijfers over het aantal dossiers steunverlening zijn er dubbeltellingen (gezinnen die bvb. jaarlijks 2,4 of 10 steunaanvragen deden), maar ook steunaanvragen die niet werden goedgekeurd zijn in de telling inbegrepen.

Voor 2006 waren de 401 sociale onderzoeken goed voor 100 effectieve dossiers.

- Aantal politiek vluchtelingen (31.12.2006):
  - Via financiële hulpverlening: 18 dossiers financiële opvang bestaand uit 41 personen
  - Via materiële hulpverlening (LOI): 6 dossiers materiële opvang bestaand uit 30 personen

## CONCLUSIE:

Kort samengevat levert een analyse van de huidige situatie volgend beeld op:

- Terwijl de bevolking van Ledegem vrijwel status quo gebleven is, is het aantal huishoudens nog toegenomen. Het proces van gezinsverdunding zet zich nog altijd door, al scoort Ledegem op dit vlak iets beter dan gemiddeld in het arrondissement.
- Zoals overal in de regio beschikte Ledegem in 1991 over een hoog percentage woningen zonder klein comfort. Intussen is er al veel gesaneerd (mede ook dankzij de gemeentelijke impulsen), maar ontbreken er recente en accurate gegevens. Toch is er in Ledegem nog een hoger percentage woningen die niet beschikken over bad of douche (klein comfort – 6,3%) dan elders in Vlaanderen (3,5%)
- Leegstand en verkrotting komt voor in Ledegem, doch in beperkte mate. Dankzij een actieve opvolging door het gemeentebestuur nemen eigenaars ook initiatief om dit zoveel mogelijk te vermijden.
- Het totaal aantal huurwoningen is kleiner dan elders in Vlaanderen. Dit aantal is de afgelopen jaren nog gedaald. Dit verhoogt de druk op de huurmarkt, zowel naar aanbod (schaarste), als naar prijsvorming toe (verhoging huurprijzen). 29% van de huurwoningen zijn sociale huurwoningen die via De Mandelbeek of De Mandel verhuurd worden.  
Het aantal sociale huurwoningen (t.o.v. het totaal aantal huishoudens) ligt procentueel wel nog onder het Vlaams gemiddelde. Anderzijds is in het verleden een groot aantal sociale woningen verkocht, een trend die de laatste jaren enigszins stilgevallen is.  
Daarnaast is er ook een werking opgestart van het sociaal verhuurkantoor die een aanvullend aanbod voorziet.
- Men dient alert te zijn voor de huisvesting van een aantal specifieke doelgroepen, in het bijzonder:
  - De tweeverdieners die net buiten de categorie vallen van de groep die aanspraak kan maken op sociale huisvesting.  
Deze doelgroep wordt het sterkst geconfronteerd met een stijging van verkoopprijzen van woningen en bouwgronden, terwijl ze maar in (zeer) beperkte mate kunnen genieten van steunmaatregelen. Vooral de prijzen van de kleine en middelgrote woningen zijn de afgelopen 5 jaar sterk gestegen.
  - Ouderen, inzonderheid de thuiswonende 80-plussers. Ledegem kent een relatief grote stijging van het aantal 80-plussers
  - Er is een toenemend aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen, al zitten de percentages nog onder het arrondissementele gemiddelde

### 3.

## ACTOREN VAN HET WOONBELEID IN LEDEGEM

Er zijn in Ledegem diverse instanties actief rond wonen. De meest direct betrokken actoren bij de uitvoering van het woonbeleid zijn de gemeente, het OCMW, de Huisvestingsdienst Regio Izegem en de huisvestingsmaatschappijen De Mandel en De Mandelbeek.

Daarnaast zijn er uiteraard nog anderen werkzaam op de huisvestingsmarkt, waarmee samengewerkt wordt, en zijn er ook een aantal (potentiële) initiatiefnemers die niet actief zijn in Ledegem.

### **3.1. Gemeente Ledegem**

Inzake wonen is de gemeente (en in bepaalde gevallen de burgemeester) inzonderheid bevoegd voor initiatieven op het vlak van informatieverstrekking, kwaliteitsbewaking en lokaal woonoverleg. In principe worden alle huisvestingsinitiatieven, die onder de bevoegdheid van het gemeentebestuur (of bij de burgemeester) ressorteren, sinds 1/1/2004 uitgevoerd door de Huisvestingsdienst Regio Izegem (cfr. 2.3.). De ruimtelijke of stedenbouwkundige materies worden uitgevoerd door de technische dienst.

### **3.2. OCMW Ledegem**

Inzake wonen is het OCMW inzonderheid bevoegd voor de ondersteuning en begeleiding van kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt (kansarmen, daklozen, politiek vluchtelingen, ...). Een aantal initiatieven, die onder de bevoegdheid van het OCMW ressorteren, worden sinds 1/1/2004 uitgevoerd door de Huisvestingsdienst Regio Izegem (vnl. begeleidingsaspecten en crisisopvang) (cfr. 2.3.).

Toch worden nog een aantal aspecten die verband hebben met huisvesting verder opgevolgd door het OCMW:

- Sociale verhuring van 8 woningen
- Ondersteuning van financieel behoeftige gezinnen : huurtoelagen en huurwaarborgen
- Opvolging van de huisvesting van politiek vluchtelingen (materiële hulpverlening in het kader van Lokaal Opvang Initiatief – LOI.)

### **3.3. Huisvestingsdienst Regio Izegem**

Eind 2003 hebben gemeente en OCMW beslist om toe te treden tot de Huisvestingsdienst Regio Izegem (HRI). Dit kadert in een pilootproject om via intergemeentelijke samenwerking de uitvoering van het lokale woonbeleid te versterken.

Heel wat bevoegdheden die tot de opdracht van de gemeente, respectievelijk het OCMW behoren, werden op 1/01/2004 geïntegreerd in de Huisvestingsdienst Regio Izegem. De dienst heeft aldus een dubbele opdracht:

- Uitvoering van de gemeentelijke bevoegdheden en initiatieven inzake huisvesting (zowel technische als sociale aspecten van het woonbeleid)
- Organisatie van het lokaal woonoverleg

### **3.4. De Mandelbeek**

- Sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)
- Actief in de sociale huur- en koopsector
- De Mandelbeek heeft tot nu toe woonprojecten ontwikkeld in St. Eloois-Winkel.

### **3.5. De Mandel**

- Sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)
- Actief in de sociale huursector
- Actief in de sociale koopsector, zowel voor bouw en verkoop van sociale woningen, als voor verstrekken van sociale leningen
- De Mandel heeft tot nu toe woonprojecten ontwikkeld in Ledegem en in Rollegem-Kapelle.

### **3.6. Sociaal Verhuurkantoor**

Huurt woningen aan particuliere eigenaars om die onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen. De woningen kunnen zo nodig vooraf gerenoveerd worden, volgens een financieel interessante formule. Het Sociaal Verhuurkantoor ressorteert onder de Huisvestingsdienst Regio Izegem. Momenteel enkel projecten in Ledegem (5 wooneenheden).

### **3.7. Vlaams Woningfonds (VWF)**

- Huisvestingsmaatschappij, erkend door het Vlaams Gewest
- Actief in de sociale huur- en koopsector, specifiek gericht op gezinnen voor verstrekken van sociale leningen
- In bepaalde gevallen is VWF ook actief in de sociale huursector via renovatie en verhuring van sociale woningen. Dit is echter niet het geval in Ledegem.

### **3.8. West-Vlaamse Intercommunale (WVI)**

- Actief in de koopsector
- Betrokken bij initiatieven inzake ruimtelijke planning (beleidsvoorbereidende studies, uitvoeringsplannen, ...)

### **3.9. Immobiliën**

Verkoop en verhuur van woningen in opdracht van particuliere eigenaars. Er zijn geen immobiliënkantoren gevestigd in Ledegem. Enkele kantoren van buiten de gemeente zijn wel werkzaam in Ledegem (vnl. Immo Fravan en Maribrik, alsook Era, Vanderstichele en Rovac van Izegem).

### **3.10. Huurdersbond**

Adviesverlening aan, en belangenbehartiging van huurders met huurproblemen. De Huurdersbond West-Vlaanderen heeft geen zitdag in Ledegem. Er wordt vooral samengewerkt met de Huisvestingsdienst Regio Izegem.

### **3.11. Welzijnswerk**

Begeleiding van bewoners met complexe woonproblemen in samenwerking met het OCMW en met de Huisvestingsdienst Regio Izegem (CAW, CBJ, ...)

### **3.12. Opbouwwerk**

- Ontwikkelt specifieke projecten inzake huisvesting, waarin vooral aandacht besteed wordt aan de positie van de zwakste groepen op de huisvestingsmarkt.
- De Mandel heeft in samenwerking met Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen een project omtrent huurdersparticipatie opgestart (project Tweezijdig). In dit kader werden ook bewoners in de wijk G. Gezellelaan bevroegd.

### **3.13. Provincie West-Vlaanderen**

- Verstrekken particuliere premies
- Renovatiepremie voor sociale verhuurkantoren
- Ondersteuning lokale besturen inzake uitvoering lokaal woonbeleid

### **3.14. Vlaams Gewest**

- Verstrekken particuliere premies
- Toekennen van projectsubsidies voor realisatie sociale huisvestingsprojecten (vnl. aan SHM's)
- Inzet van controleur in het kader van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen (samenwerking met HRI)

## 4. STAND VAN ZAKEN INZAKE UITVOERING VAN HET WOONBELEID

In de afgelopen jaren is er in de gemeente Ledegem inzake wonen reeds initiatief genomen op diverse vlakken. Zowel gemeente, OCMW als de huisvestingsmaatschappijen namen hierbij hun verantwoordelijkheid binnen de (soms beperkte) mogelijkheden waarover zij beschikten.

Gemeente en OCMW zijn eind 2003 toegetreden tot de Huisvestingsdienst Regio Izegem, waardoor het woonbeleid sinds begin 2004 in een nieuwe stroomversnelling is gekomen.

Hierna volgt een beknopt overzicht van de gerealiseerde en lopende initiatieven. Deze worden ook getoetst aan de beleidsopties die vermeld waren in het Woonbeleidsplan 2005 – 2007. Deze informatie vormt samen met de omgevingsanalyse de basis voor een sterkte-zwakke analyse.

### 4.1. Informatiebeleid

Sinds 1/1/2004 kan er dankzij de toetreding van gemeente en OCMW Ledegem tot de Huisvestingsdienst Regio Izegem werk gemaakt worden van een meer doorgedreven informatiebeleid m.b.t. wonen. Centraal hierin staat de uitbouw van de Woonwinkel.

- Woonwinkel

De Woonwinkel (opgestart 1/02/2004) is een centraal informatie-loket, waar men met alle huisvestingsvragen terecht kan (informatie over premies, huursubsidie, informatie over actuele beleidsmaatregelen zoals leegstandsheffing, conformiteits-attesten, ... enz.). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene informatieverstrekking aan de Ledegemse bevolking en prioritaire aandacht voor specifieke doelgroepen.

Telkens wordt gezocht naar een passend antwoord. Een centraal loket moet vermijden dat bewoners bij diverse diensten moeten aankloppen om een antwoord te krijgen op verschillende vragen m.b.t. wonen. Elementen die hierbij van belang zijn:

- Laagdrempeligheid en bereikbaarheid:  
Naast aandacht voor klantvriendelijke openingsuren (via twee halve zitdagen per week), is er de mogelijkheid tot telefonische contactname (voor vragen van beperktere omvang of voor mensen die een afspraak willen maken voor een bezoek buiten de vaste zitdagen).
- Aandacht voor doorverwijzing naar meer gespecialiseerde diensten (bouwmaatschappij, huurdersbond, welzijnsdiensten, ...).

Huisvestingspremies vormen een belangrijk deel van de werking van de Woonwinkel. Dit houdt in:

- Het verstrekken van informatie over de diverse premies die op gemeentelijk, provinciaal en/of Vlaams niveau kunnen verkregen worden.
- Eventuele begeleiding bij het invullen van premie-aanvragen (zowel gemeentelijke, als provinciale en/of Vlaamse premies).
- Administratieve opvolging van de gemeentelijke premie-aanvragen

- Andere gebruikte informatiekanalen:

- Folders en gemeentelijk informatieblad
- Website
- Pers
- Doorverwijzers

Woonbeleidsplan 2005 – 2007:

*Strategische doelstelling 1: verstrekken van basisinformatie op het vlak van wonen*

*Met 4 operationele doelstellingen:*

- *1.1.: Verstrekken van informatie over gemeentelijke, provinciale en gewestelijke huisvestingspremies*
- *1.2.: Verstrekken van basisinformatie over huuraangelegenheden*
- *1.3.: Verstrekken van basisinformatie over (actuele) beleidsmaatregelen inzake huisvesting*

*O.D. 1.1., 1.2., 1.3. waren een bevestiging van de initiatieven die sinds 1/2/2004 opgestart werden.*

- *1.4.: Nemen van initiatieven met het oog op permanente sensibilisering inzake wonen*

*O.D. 1.4. was een versterking van wat reeds gerealiseerd werd inzake informatie en sensibilisering, met volgende opties:*

- *Vormingsprogramma Voor wie het huisje past:*
  - >>> *intussen uitgewerkt en beschikbaar voor geïnteresseerde groepen*
- *Informatiecampagnes voor bewoners van Ledegem*
  - >>> *uitgevoerd, o.m. info avond voor eigenaars-verhuurders*
- *E-nieuwsbrief voor doorverwijzers:*
  - >>> *uitgewerkt*

*Cijfergegevens: zie afzonderlijk verslag in bijlage*

Informatiebeleid	
<p><b>Sterktes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Expliciete aandacht voor informatie en begeleiding m.b.t. wonen door opstart Woonwinkel en inzet woonbegeleider</li><li>• Meer gespecialiseerde kennis in huis m.b.t. huisvestingsmaterie (woonbegeleider kan beroep doen op collega's HRI)</li><li>• Directe aansluiting met OCMW (sociale dienst) dankzij de nabijheid van het OCMW</li><li>• Info via website gemeente</li></ul>	<p><b>Zwaktes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>•</li></ul>
<p><b>Kansen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gemeentelijke infokrant</li><li>• Gemeenschappelijke campagnes van de vier gemeenten van de cluster Woonbeleid</li><li>• Meer gebruik maken van website (o.m. ook links naar andere websites zoals SHM's)</li></ul>	<p><b>Bedreigingen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Regelmatig nieuwe beleidsmaatregelen op verschillende niveaus (moeilijk om volgen voor de burger)</li></ul>

## 4.2. Kwaliteitsbeleid

Werken aan verbetering van de woningkwaliteit, gebeurt momenteel door het voorzien van stimulerende, normerende en sanctionerende maatregelen.

- Premiebeleid

De gemeente Ledegem heeft begin 2004 het gemeentelijk premiebeleid herwerkt. Rekening houdend met de noodzaak om particulieren te stimuleren om bestaande panden aan te kopen en zo nodig te renoveren, werden premies uitgewerkt die hiervoor enige ondersteuning voorzien. Daarnaast worden stimuli gegeven aan senioren en personen met een handicap om zo nodig een aantal functionele aanpassingen te doen in hun woning,

Sinds 1/2/2004 zijn volgende premies van kracht:

- Gemeentelijke aankooppremie (basispremie 1.250 € + 125 € per persoon ten laste)
- Gemeentelijke verbeteringspremie (basispremie 25% van de kosten met maximum van 1.250 € + 25% per persoon ten laste)
- Gemeentelijke aanpassingspremie voor woningen bewoond door senioren en personen met een handicap (25% van de kosten met maximum van 1.250 €)

- Conformiteitsattesten

De VWC voorziet de mogelijkheid om huurwoningen die conform zijn aan de gestelde kwaliteitseisen een attest te geven op vraag van de eigenaar. Dergelijk attest is 10 jaar geldig. Het bezit van een conformiteitsattest is echter niet verplicht om een woning te verhuren. Dit instrument kent dan ook maar een beperkt succes. Tot nu toe werden geen conformiteitsattesten afgeleverd voor woningen in Ledegem.

De HRI kan instaan voor de technische controles en de administratieve verwerking van een aanvraag tot het verkrijgen van een conformiteitsattest.

- Sanctionerende maatregelen (zie ook onder 1.2.1.5.)

### Heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting

Ten gevolge van een grondige wijziging van het leegstandsdecreet in 2004 kon er vanaf die datum geen degelijke inventarisatie meer gebeuren inzake leegstand. Naar analogie van een aantal andere Vlaamse steden en gemeenten hebben de gemeenten van de cluster Woonbeleid Regio Izegem, waaronder Ingelmunster, beslist om een eigen gemeentelijke verordening in te voeren. Deze werd ingevoerd op 22/03/2005. Sinds medio 2005 wordt er opnieuw werk gemaakt van inventarisatie leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare panden.

### Woonbeleidsplan 2005 – 2007:

*Strategische doelstelling 4: Verbeteren van de kwaliteit van het woningpatrimonium in Ledegem  
Met 6 operationele doelstellingen:*

- *O.D.4.1.: Voorzien van stimuli aan particuliere eigenaars voor de verbetering van de woningkwaliteit*

*O.D. 4.1. was een bevestiging van wat reeds door de gemeente voorzien was (premiereglementen)*

- *O.D. 4.2.: Voorzien van stimuli aan particuliere eigenaars, met het oog op het realiseren van een aanbod betaalbare huurwoningen via het sociaal verhuurkantoor.*

*O.D. 4.2. was een nieuwe optie.*

>>> *De bestaande verbeteringspremie werd op 22/12/2005 aangepast aan deze optie.*

- *O.D. 4.3. Nemen van sanctionerende maatregelen t.a.v. eigenaars van woningen van slechte kwaliteit*

*O.D. 4.3. was een versterking van wat reeds voorzien was*

>>> *De gemeenteraad van Ledegem keurde op 24/03/2005 een gemeentelijk heffingsreglement ter bestrijding van leegstand en verkrotting goed.*

- *O.D. 4.4.: Renovatie van 1 woning per jaar zonder klein comfort met het oog op sociale verhuring*

*O.D. 4.4. was een nieuwe optie*

>>> *Sinds 1/07/2005 werden 5 woningen gerenoveerd.*

- *O.D. 4.5.: Onderzoek naar de kwaliteit van het woningpatrimonium in Ledegem*

*O.D. 4.5. was een nieuwe optie*

- *O.D. 4.6.: Preventieve aanpak met het oog op het vermijden van CO-vergiftiging en brand*

*O.D. 4.6. was een nieuwe optie*

*Cijfergegevens: zie afzonderlijk verslag in bijlage*

Kwaliteitsbeleid	
<p><b><i>Sterktes:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeentelijk premiebeleid</li> <li>• Actieve toepassing instrumenten VWC (leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring) via HRI</li> <li>• Vlaamse renovatiepremie</li> </ul>	<p><b><i>Zwaktes:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontbreken van recente kwaliteitsgegevens</li> <li>• Premies: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bedragen al bij al nog vrij beperkt</li> <li>– Relatief hoge eisen in verhouding tot het toegekende bedrag</li> </ul> </li> <li>• Wellicht toch nog meer leegstand dan de huidige cijfers laten vermoeden</li> <li>• Weinig mogelijkheden om normerend op te treden; conformiteitsattest is niet echt bruikbaar instrument</li> <li>• Verbeteringspremie voor eigenaars-verhuurders nog te weinig bekend</li> <li>• Financiële beperkingen van de gemeente</li> </ul>
<p><b><i>Kansen:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Steekproefsgewijze kwaliteitsmeting via HRI</li> </ul>	<p><b><i>Bedreigingen:</i></b></p>

### 4.3. Huisvestingsprojecten

#### 4.3.1. Sociale huisvesting

- Aantal verkochte woningen

De Mandel	232
De Mandelbeek	100
Totaal	332

Ledegem beschikt over een relatief groot aantal sociale woningen, die in de loop der jaren verkocht werden. Op een totaal van 3.694 woningen zijn er 332, of 9%, verkocht als sociale woningen. Deze woningen zijn bovendien goed verspreid over de drie deelgemeenten St. Eloois-Winkel (100), Rollegem-Kapelle (62) en Ledegem (170).

- Aantal sociale huurwoningen

	gezinnen	senioren	Totaal
De Mandel	60	40	100
De Mandelbeek	29	20	49
OCMW	8		8
SVK	6		6
<b>Totaal</b>	<b>103</b>	<b>60</b>	<b>163</b>

Het aantal sociale huurwoningen dat krachtens het sociaal huurbesluit wordt verhuurd bedraagt 157 woningen, of 4,1% van het totale woningpatrimonium. Dit percentage zit onder het (reeds relatief laag) Vlaams gemiddelde van 5% (de woningen van het sociaal verhuurkantoor vallen (nog) niet onder de regeling van het sociaal huurbesluit).

De sociale huurappartementen van het OCMW zijn:

't Hoekske (Rollegemstraat/Sint-Eloois-Winkelstraat - Ledegem): 7 appartementen (IKB-project)  
St. Jansstraat 4 (Rollegem-Kapelle)

De 5 woningen van het Sociaal Verhuurkantoor zijn:

- St. Eloois-Winkelstraat 24/1
- St. Eloois-Winkelstraat 24/2
- St. Eloois-Winkelstraat 24/3
- Plaats 20
- Stationsstraat 35
- St. Eloois-Winkelstraat 4

- Sociale kavels (initiatiefnemer WVI):
  - Reeds gerealiseerde projecten: 224 kavels
  - Geplande projecten: ong. 100 kavels in Tuileboomstraat

Er zijn diverse nieuwe sociale huisvestingsprojecten gepland. Zie hiervoor afzonderlijk verslag met overzicht resultaten.

#### 4.3.2. Voorzieningen voor senioren

Naast een aanbod van sociale woningen voor senioren zijn er nog specifieke (private) voorzieningen van het woon- en zorgcentrum Rustenhove vzw:

- 94 bedden
- 3 kamers voor kortverblijf
- 10 plaatsen in dagverzorgingscentrum 'De Winde'
- 14 serviceflats De Kempkes in Ledegem
- 20 serviceflats voorzien in St. Eloois-Winkel (Capelle)

#### 4.3.3. Crisisopvang

Het OCMW beschikt over 1 crisiswoning in de St. Jansstraat 4 bus 2 te Rollegem-Kapelle. Sinds 1/1/2004 is het beheer en de begeleiding hiervan overgedragen aan HRI.

Een crisissituatie kan zowel van materiële als van sociale aard zijn. Opvang is voorzien voor een maximum termijn van 3 maanden.

#### 4.3.4. Lokale opvanginitiatieven (LOI)

In het kader van de materiële hulpverlening voor politiek vluchtelingen zijn er momenteel vier lokale opvanginitiatieven, samen goed voor 20 erkende LOI-plaatsen:

Provinciebaan 158

Stationsstraat 34

Boomlandstraat 87

Hugo Verriestlaan 42

Alle LOI's zijn gelegen in de deelgemeente Ledegem. Dit heeft te maken met de noodzakelijke nabijheid van het OCMW. Asielzoekers die opgevangen worden in het kader van materiële hulpverlening zijn immers voor alles afhankelijk van het OCMW. Spreiding van de LOI's naar andere deelgemeenten zou problemen geven op het vlak van mobiliteit.

#### 4.3.5. Andere: belasting onbebouwde percelen

De gemeente Ledegem heft een belasting op niet-gebouwde percelen in een niet-vervallen verkaveling of gelegen in een woongebied.

De belasting wordt vastgesteld op:

- 7 € per strekkende meter lengte van het perceel palende aan een al dan niet verwezenlijkte weg die voorkomt in de verkavelingsvergunning, met een minimum van 125 € per perceel
- 7,00 € per strekkende meter lengte van het perceel palende aan de straat voor woningen gelegen in een woongebied, met een minimum van 125 € per perceel.

#### Woonbeleidsplan 2005 – 2007:

*Strategische doelstelling 3: Uitbreiden van het aantal betaalbare (huur)woningen*

*Met 6 operationele doelstellingen:*

- *O.D. 3.1.: Ontwikkelen van 2ha woonuitbreidingsgebied met het oog op het ter beschikking stellen van betaalbare kavels voor sociale en specifieke doelgroepen*

*O.D. 3.1. was een nieuwe optie*

*>>> Opgenomen in het GRS. Uitvoering nog niet gebeurd.*

- *O.D. 3.2.: Nemen van de nodige maatregelen voor het versneld ter beschikking stellen van onbebouwde percelen*

*O.D. 3.2. was een versterking van een bestaande optie*

- *O.D. 3.3.: Uitbreiding van het aantal sociale (huur)woningen*

*O.D. 3.3. was een versterking van een bestaande optie.*

- *O.D. 3.4.: Opstart werking Sociaal Verhuurkantoor in Ledegem – realisatie van 7 sociale huurwoningen van het SVK tegen eind 2007*

*O.D. 3.4. was een nieuwe optie.*

>>> *Werking SVK opgestart per 1/7/2005. Intussen zijn er 5 wooneenheden gerealiseerd.*

- *O.D. 3.5.: Voorzien van stimuli aan particuliere eigenaars, met het oog op het realiseren van een aanbod betaalbare huurwoningen via het sociaal verhuurkantoor.*

*O.D. 3.5. was een nieuwe optie.*

>>> *De bestaande verbeteringspremie werd op 22/12/2005 aangepast aan deze optie.*

- *O.D. 3.6.: Uitbreiden van het aantal crisiswoningen: +1 tegen eind 2006 en – na evaluatie – eventueel nog 1 bijkomende woningen tegen eind 2007.*

*O.D. 3.6. was een uitbreiding van wat reeds gerealiseerd was.*

>>> *Tegen eind 2008 zullen twee bijkomende crisiswoning gerealiseerd zijn.*

*Cijfergegevens: zie afzonderlijk verslag in bijlage*

Huisvestingsprojecten	
<p><b><i>Sterktes:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is een aanbod woningen voorzien voor specifieke doelgroepen: sociale huisvesting, crisisopvang, kansarme gezinnen, bejaarden, LOI</li> <li>• Aanbod aan betaalbare woningen via vroeger gerealiseerde sociale koopwoningen en sociale kavels</li> <li>• Veel inwoners zijn eigenaar van hun woning</li> </ul>	<p><b><i>Zwaktes:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weinig mogelijkheden voor realisatie van betaalbare kavels buiten categorie sociale huisvesting.</li> <li>• Onbebouwde percelen komen slechts in beperkte mate vrij</li> <li>• Aandeel sociale huurwoningen onder het Vlaams gemiddelde (in verhouding tot een groot tekort aan betaalbare huurwoningen op de privé-markt)</li> <li>• Beperkt aantal SVK-woningen – enkel in deelgemeente Ledegem</li> <li>• Wachtlijsten sociale huisvesting</li> </ul>
<p><b><i>Kansen:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Project Boomlandstraat</li> <li>• Progressieve stijging belasting onbebouwde percelen</li> <li>• Samenwerking met huisvestingsmaatschappijen</li> <li>• Promotie SVK</li> <li>• Senioren: uitbreiden rusthuisbedden</li> </ul>	<p><b><i>Bedreigingen:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Door toenemende schaarste aan grond blijven de prijzen stijgen</li> <li>• Termijn voor realisatie sociale huisvestingsprojecten is zeer lang</li> </ul>

#### **4.4. Ondersteuningsbeleid**

- Begeleidingsactiviteiten Woonwinkel

De Woonwinkel legt een belangrijke prioriteit op de ondersteuning van de zwakste groepen op de huisvestingsmarkt. Voor deze groep wordt extra begeleidingstijd uitgetrokken (begeleiding op maat). Afhankelijk van de problematiek die zich stelt:

- Kan de intensiteit van de begeleiding vrij hoog zijn. Herhaalde contactmomenten, huisbezoeken, overleg met andere instanties, en het zoeken naar adequate oplossingen vereisen soms dat een heel 'traject' afgelegd wordt met het betrokken gezin.
- Wordt zowel de sociale als de technische kant van de problematiek aangepakt (vb. conflict inzake huurachterstal, in combinatie met slechte woningkwaliteit). De huisvestingsdienst heeft het voordeel dat beide functies voorzien zijn. Door samenwerking tussen beide medewerkers kan creatief gezocht worden naar combinaties van oplossingen.
- Wordt samengewerkt met andere sociale diensten. De begeleiding vanuit de Woonwinkel focust op het woonprobleem. Een integrale benadering vraagt echter dat er ook oog is voor eventuele andere (persoonlijk en/of financiële) problemen die zich stellen. Dit gebeurt telkens in overleg met welzijnsdiensten die op bepaalde domeinen gespecialiseerd zijn.
- wordt samengewerkt met de Huurdersbond, zowel voor advies en ondersteuning m.b.t. juridische kwesties betreffende uitvoering van huurovereenkomsten.
- wordt samengewerkt met het Vredegerecht. HRI heeft sinds 2005 afspraken gemaakt met het Vredegerecht waarbij HRI op de hoogte gebracht wordt van een verzoekschrift tot oproeping in verzoening, in het kader van mogelijke verbreking van lopende huurovereenkomsten. Hetzelfde gebeurt op het moment dat de gerechtelijke procedure zelf ingeleid wordt (zoals wettelijk verplicht). Bedoeling is om tijdig een (intensief) begeleidingsaanbod te kunnen doen aan betrokken gezinnen.

- Financiële ondersteuning OCMW:

In 2006 heeft het OCMW 13.373,45 € aan tussenkomsten in de huur betaald aan 12 gezinnen (6 geldelijke huurwaarborgen en 1 schriftelijke garantstelling, en 5 uitbetalingen van huur). De beslissing i.v.m. een tussenkomst gebeurt dossier per dossier, meestal in het kader van een globale (budget)begeleiding.

#### Woonbeleidsplan 2005 – 2007:

*Strategische doelstelling 2: Begeleiding van prioritaire doelgroepen met woonvragen.*

*Met 2 operationele doelstellingen:*

- *O.D. 2.1.: Begeleiding van prioritaire doelgroepen bij premie-aanvragen*  
*O.D. 2.1. was een bevestiging van een bestaande optie*
- *O.D. 2.2.: Adviesverlening en begeleiding van prioritaire doelgroepen bij (complexe) woonproblemen*  
*O.D. 2.2. was een bevestiging van een bestaande optie*

Cijfergegevens: zie afzonderlijk verslag in bijlage

Ondersteuningsbeleid	
<p><b>Sterktes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is een aanbod woningen voorzien voor specifieke doelgroepen: crisisopvang, kansarme gezinnen, bejaarden, LOI</li> <li>• Meer gespecialiseerde kennis in huis m.b.t. huisvestingsmaterie</li> <li>• Samenwerking met Huurdersbond en Vredegerecht</li> <li>• Nauwe samenwerking tussen HRI en OCMW</li> <li>• Financieel ondersteuningsbeleid OCMW volgens systeem van maatzorg</li> </ul>	<p><b>Zwaktes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<p><b>Kansen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nauwere samenwerking met De Mandel en De Mandelbeek in het kader van 'preventieve woonzorgbemiddeling')</li> <li>• Bekendmaking via infogids en website</li> </ul>	<p><b>Bedreigingen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onvoldoende toegang tot private huurmarkt voor doelgroep kansarmen (weigering door immokantoren, waarborgproblematiek, ...)</li> </ul>

#### 4.5. Lokaal woonoverleg

De Vlaamse overheid geeft de gemeenten de verantwoordelijkheid om het huisvestingsbeleid op hun grondgebied te coördineren. Uiteraard moet men als gemeente niet alles zelf doen, maar moet er samengewerkt worden met andere diensten en organisaties die op dat terrein werkzaam zijn. In de eerste plaats zijn dit het OCMW, de Huisvestingsdienst Regio Izegem en de sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel en De Mandelbeek.

Met de toetreding tot de Huisvestingsdienst Regio Izegem (begin 2004) kon ook werk gemaakt worden van een meer gestructureerd woonoverleg. Er werd een **gemeentelijke** Wooncommissie geïnstalleerd. Dit overlegplatform, dat in principe tweemaal per jaar bijeenkomt, wordt voorgezeten door de schepen van huisvesting.

Daarnaast is een **regionale woonraad** geïnstalleerd voor de cluster Izegem (Ingelmunster, Izegem, Ledegem, Oostrozebeke).

#### Woonbeleidsplan 2005 – 2007:

*Strategische doelstelling 5: Organiseren van permanent overleg met de huisvestingsactoren.  
Met 2 operationele doelstellingen:*

- *O.D. 5.1.: Organisatie van het lokaal woonoverleg met oog op afstemming van de diverse huisvestingsinitiatieven op het grondgebied van Ledegem*

*O.D. 5.1. was een bevestiging van een bestaande optie*

- *O.D. 5.2.: Stimuleren van netwerkvorming inzake huisvesting met een breed forum van diensten op lokaal en regionaal niveau.*

*O.D. 5.2. was een bevestiging van een bestaande optie.*

Lokaal woonoverleg	
<p><b><i>Sterktes:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokaal woonoverleg verhoogt de betrokkenheid van diverse actoren m.b.t. het lokaal woonbeleid</li> </ul>	<p><b><i>Zwaktes:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<p><b><i>Kansen:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opmaak lokaal sociaal beleidsplan (participatie van betrokken actoren)</li> </ul>	<p><b><i>Bedreigingen:</i></b></p>

## 5. KREDIETEN VOOR HUISVESTING

Overzicht van de huidige kredieten m.b.t. huisvesting (op basis van begroting 2008):

	Euro
Toelage gemeente aan HRI (IGS)	30.986 €
Toelage gemeente aan HRI (SVK)	20.000 €
Krediet gemeente voor premies	30.000 €
Krediet OCMW voor huurtoelagen	17.000 €
<b>Totaal</b>	<b>97.986 €</b>

Naast deze budgetten kunnen de huisvestingsmaatschappijen natuurlijk ook rekenen op Vlaamse subsidies voor de realisatie van sociale huisvestingsprojecten, en provinciale subsidies voor de Huisvestingsdienst Regio Izegem (werkingstoelage en renovatiesubsidies voor projecten SVK in Ledegem).

Tenslotte beschikt de gemeente over inkomsten uit de belasting onbebouwde percelen en de leegstandsbelasting.

Volgende uitgaven zijn ook niet opgenomen in het overzicht:

- verblijfskosten crisis- en doorgangswoningen (OCMW)
- kosten gemaakt i.f.v. opvang asielzoekers (LOI, financiële hulpverlening,..) (OCMW)

## 6. STERKTE – ZWAKTE ANALYSE

Onderstaande SWOT-analyse brengt - samenvattend - de sterkten en zwakten van het huidige beleid in kaart, alsook de kansen en bedreigingen waar men rekening dient mee te houden:

STERKTEN	ZWAKTEN
<b>Informatiebeleid</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expliciete aandacht voor informatie en begeleiding m.b.t. wonen door opstart Woonwinkel en inzet woonbegeleider</li> <li>• Meer gespecialiseerde kennis in huis m.b.t. huisvestingsmaterie (woonbegeleider kan beroep doen op collega's HRI)</li> <li>• Directe aansluiting met OCMW (sociale dienst) dankzij de nabijheid van het OCMW</li> <li>• Info via website gemeente</li> </ul>	
<b>Kwaliteitsbeleid</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeentelijk premiebeleid</li> <li>• Actieve toepassing instrumenten VWC (leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring) via HRI</li> <li>• Vlaamse renovatiepremie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontbreken van recente kwaliteitsgegevens</li> <li>• Premies: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bedragen al bij al nog vrij beperkt</li> <li>– Relatief hoge eisen in verhouding tot het toegekende bedrag</li> </ul> </li> <li>• Wellicht toch nog meer leegstand dan de huidige cijfers laten vermoeden</li> <li>• Weinig mogelijkheden om normerend op te treden; conformiteitsattest is niet echt bruikbaar instrument</li> <li>• Verbeteringspremie voor eigenaars-verhuurders nog te weinig bekend</li> <li>• Financiële beperkingen van de gemeente</li> </ul>
<b>Huisvestingsprojecten</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is een aanbod woningen voorzien voor specifieke doelgroepen: sociale huisvesting, crisisopvang, kansarme gezinnen, bejaarden, LOI</li> <li>• Aanbod aan betaalbare woningen via vroeger gerealiseerde sociale koopwoningen en sociale kavels</li> <li>• Veel inwoners zijn eigenaar van hun woning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weinig mogelijkheden voor realisatie van betaalbare kavels buiten categorie sociale huisvesting.</li> <li>• Onbebouwde percelen komen slechts in beperkte mate vrij</li> <li>• Aandeel sociale huurwoningen onder het Vlaams gemiddelde (in verhouding tot een groot tekort aan betaalbare huurwoningen op de privé-markt)</li> <li>• Beperkt aantal SVK-woningen – enkel in deelgemeente Ledegem</li> <li>• Wachtlijsten sociale huisvesting</li> </ul>

STERKTEN	ZWAKTEN
<b>Ondersteuningsbeleid</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is een aanbod woningen voorzien voor specifieke doelgroepen: crisisopvang, kansarme gezinnen, bejaarden, LOI</li> <li>• Meer gespecialiseerde kennis in huis m.b.t. huisvestingsmaterie</li> <li>• Samenwerking met Huurdersbond en Vredegerecht</li> <li>• Nauwe samenwerking tussen HRI en OCMW</li> <li>• Financieel ondersteuningsbeleid OCMW volgens systeem van maatzorg</li> </ul>	
<b>Lokaal woonoverleg</b>	
<p><b>Sterktes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokaal woonoverleg verhoogt de betrokkenheid van diverse actoren m.b.t. het lokaal woonbeleid</li> </ul>	<p><b>Zwaktes:</b></p>

KANSEN	BEDREIGINGEN
<b>Informatiebeleid</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeentelijke infokrant</li> <li>• Gemeenschappelijke campagnes van de vier gemeenten van de cluster Woonbeleid</li> <li>• Meer gebruik maken van website (o.m. ook links naar andere websites zoals SHM's)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig nieuwe beleidsmaatregelen op verschillende niveaus (moeilijk om volgen voor de burger)</li> </ul>
<b>Kwaliteitsbeleid</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steekproefsgewijze kwaliteitsmeting via HRI</li> </ul>	
<b>Huisvestingsprojecten</b>	
<p><b>Kansen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Project Boomlandstraat</li> <li>• Progressieve stijging belasting onbebouwde percelen</li> <li>• Samenwerking met huisvestingsmaatschappijen</li> <li>• Promotie SVK</li> <li>• Senioren: uitbreiden rusthuisbedden</li> </ul>	<p><b>Bedreigingen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Door toenemende schaarste aan grond blijven de prijzen stijgen</li> <li>• Termijn voor realisatie sociale huisvestingsprojecten is zeer lang</li> </ul>

KANSEN	BEDREIGINGEN
<b>Ondersteuningsbeleid</b>	
Nauwere samenwerking met De Mandel en De Mandelbeek in het kader van 'preventieve woonzorgbemiddeling' Bekendmaking via infogids en website	Onvoldoende toegang tot private huurmarkt voor doelgroep kansarmen (weigering door immokantoren, waarborgproblematiek, ...)
<b>Lokaal woonoverleg</b>	
Opmaak lokaal sociaal beleidsplan (participatie van betrokken actoren)	

Deze SWOT-analyse maakt duidelijk waarop het woonbeleid zich de komende jaren dient te richten:

- Verder zetten van de sterke punten in het huidige woonbeleid. Hierna worden een aantal doelstellingen voorgesteld die de huidige beleidsopties bevestigen en/of versterken.
- Inspelen op de zwakten in het huidige woonbeleid. Hierna worden een aantal nieuwe beleidsopties voorgesteld die een antwoord moeten bieden op de noden die tot nog toe onvoldoende konden aangepakt worden.

## 7. BELEIDSOPTIES 2008 – 2013

Het gemeentebestuur van Ledegem wenst in grote mate het woonbeleid verder te zetten dat reeds in 2004 ingezet werd, en dat toen reeds de steun kreeg van de huidige meerderheid. De afgelopen jaren hebben aangetoond dat het partnership met de Huisvestingsdienst Regio Izegem een duidelijke meerwaarde heeft gegeven om een geïntegreerd woonbeleid te kunnen voeren in Ledegem. Dit samenwerkingsverband wordt overigens zowel door de provincie als het Vlaams Gewest als voorbeeld genomen voor de uitvoering van een lokaal woonbeleid in andere regio's.

Wat nu reeds goed werkt, moet behouden blijven. Op een aantal domeinen dient het woonbeleid versterkt te worden, of moeten er specifieke accenten gelegd worden. De verschillende doelgroepen van het woonbeleid blijven ook de volgende jaren in de aandacht. In deze legislatuur zal in het bijzonder gezocht worden naar formules om gezinnen met een gemiddeld inkomen te ondersteunen. Zij hebben het ook steeds moeilijker om betaalbare huisvesting te realiseren.

### **7.1. Missie**

Het lokaal bestuur streeft er naar dat elke Ledegemse burger in een behoorlijke omgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid over een aangepaste woning van goede kwaliteit beschikt. Zo krijgen meer mensen de kans op een volwaardige maatschappelijke integratie in het realiseren van 'menselijke winst' (op vlak van gezondheid, persoonlijk welbevinden, ...)

### **Doelstellingen**

Het lokaal bestuur streeft er in het bijzonder naar dat:

- bewoners van Ledegem de nodige informatie en begeleiding op maat krijgen, als antwoord op gestelde woonvragen
- woningen in Ledegem van goede kwaliteit zijn
- er voldoende betaalbare (huur)woningen zijn in Ledegem, inzonderheid voor de meest kwetsbare doelgroepen en voor gezinnen met een gemiddeld inkomen

*Deze missie wordt vertaald in volgende 'strategische doelstellingen':*

1. *Verstrekken van basisinformatie op het vlak van wonen*
2. *Verbeteren van de kwaliteit van het woningpatrimonium in Ledegem*
3. *Uitbreiden van het aantal betaalbare (huur)woningen*
4. *Begeleiding van prioritaire doelgroepen met woonvragen*
5. *Organiseren van permanent overleg met huisvestingsactoren*

## **7.2. Doelstellingen en instrumenten**

<b>STRATEGISCHE DOELSTELLING 1: Verstrekken van basisinformatie op het vlak van wonen</b>
---

### **Toelichting:**

De woonvragen waar bewoners mee geconfronteerd worden, kunnen van diverse aard zijn: vragen m.b.t. aankopen en/of aanpassen van de woning, vragen m.b.t. het huren van een woning, vragen die inspelen op beleidsmaatregelen (bestrijding van leegstand, onroerende voorheffing, ...), ... enz. Om het grondwettelijk recht op wonen te kunnen realiseren is het essentieel dat de informatie over al deze vragen op het juiste ogenblik terecht komt bij de juiste persoon, d.w.z. op het ogenblik dat betrokken persoon een concrete vraag heeft. Zo zal men informatie over verbeteringspremies nodig hebben op het ogenblik dat men er aan denkt om zijn woning te verbeteren. Burgers moeten dan vooral weten waar ze hiervoor terecht kunnen, én moeten ook telkens correct geïnformeerd worden. Er moeten instrumenten ontwikkeld worden die hiervoor garant staan. Het verstrekken van basisinformatie over wonen is één van de kernactiviteiten van de Woonwinkel.

Tevens is het belangrijk dat diverse doorverwijzers (politici, ambtenaren, notarissen, advocaten, architecten, huisartsen, sociale werkers, ... enz.) weten naar welke dienst ze moeten doorverwijzen voor vragen omtrent wonen. Een permanente sensibilisering naar deze doorverwijzers is noodzakelijk.

Het aanbod aan dienstverlening zal via de informatiekanalen die we rijk zijn nog meer bekend gemaakt worden. Regelmatig zal een huisvestingsthema in de Ledegemse Gids verschijnen. Ook via de website wordt alle info rond huisvesting actueel gehouden. Sensibiliseringsinitiatieven zoals 'Voor wie het huisje past' komen verder aan bod.

## **OPERATIONELE DOELSTELLINGEN**

### **1.1. Verstrekken van informatie over gemeentelijke, provinciale en gewestelijke huisvestingspremies**

- **Instrumenten:**

- **Woonwinkel**

Laagdrempelige voorziening in het gemeentehuis of in het toekomstig Sociaal Huis. Het loket is open op klantvriendelijke uren gedurende twee halve dagen per week, maar men kan ook telefonisch informatie opvragen. Een woonbegeleider staat in voor het verstrekken van de informatie. Dit is het belangrijkste informatiekanaal: ervaring leert immers dat persoonlijk contact heel belangrijk is in deze materie.

In het recente verleden heeft de huisvestingsmaatschappij De Mandel maandelijks een afzonderlijke zitdag gehouden in het gemeentehuis. Vanaf 2008 vervalt die zitdag, maar bewoners zullen opgevangen worden via de woonwinkel.

- **Infobrochures over premies, website gemeente Ledegem, Info Ledegem, ...**

Er is een overzichtelijke infobrochure opgesteld, die gericht verspreid wordt naar geïnteresseerden, zowel via de Woonwinkel, als via doorverwijzende instanties.

## **1.2. Verstrekken van basisinformatie over huuraangelegenheden**

- **Toelichting:**

Zowel eigenaars als huurders kunnen basisinformatie opvragen i.v.m. huuraangelegenheden.

Doorgaans handelt dit over rechten en plichten in het kader van de uitvoering van het huurcontract, vnl. vragen naar te ondernemen stappen wanneer één van beide partijen de afspraken niet nakomt:

- eigenaars hebben vragen omtrent wanbetaling, slecht onderhoud van de woning, typecontract, wettelijke opzegmogelijkheden, ...
- huurders hebben vragen omtrent het te ondertekenen huurcontract, huurwaarborg, specifieke vragen over het geldende contract (soms is dit ook een mondeling contract), gevolgen van opzeg huurcontract, niet nakomen van afspraken van eigenaar, rechten bij eventuele klacht omtrent slechte woningkwaliteit, ...

Beiden kunnen terecht in de Woonwinkel. Voor meer gespecialiseerde vragen wordt doorverwezen naar een advocaat (eigenaars) of naar de huurdersbond (huurders).

- **Instrumenten:**

- Woonwinkel
- samenwerking huurdersbond

## **1.3. Verstrekken van basisinformatie over (actuele) beleidsmaatregelen inzake huisvesting**

- **Toelichting:**

Zowel eigenaars als huurders krijgen o.m. via de media informatie over diverse beleidsmaatregelen inzake huisvesting. Dit kan gaan over geldende maatregelen (zoals leegstand, krotbestrijding, recht van voorkoop, ...), als nieuwe maatregelen (bvb. fiscale stimuli voor renovatie of voor energiebesparende maatregelen, initiatieven inzake publiek-private samenwerking, ....)

De Woonwinkel kan hierover de basisinformatie verschaffen, en zo nodig doorverwijzen naar meer gespecialiseerde diensten.

- **Instrumenten:**

- Woonwinkel
- diverse infobrochures
- eventuele doorverwijzing naar meer gespecialiseerde diensten

## **1.4. Nemen van initiatieven met het oog op permanente sensibilisering inzake wonen**

- **Instrumenten:**

- Vormingsprogramma 'Voor wie het huisje past' (voor socio-culturele verenigingen en andere geïnteresseerde groepen). Dit programma (met o.m. een fietstocht) brengt het 'verhaal achter de gevels'. Het programma zal regelmatig opnieuw bekend gemaakt worden aan socio-culturele en andere geïnteresseerde verenigingen.
- Er zullen regelmatig (thematische) informatiecampagnes opgezet worden voor de bewoners van Ledegem.
- Er zal een e-nieuwsbrief gemaakt worden die minstens tweemaal per jaar verspreid wordt naar potentiële doorverwijzers (politici, notarissen, advocaten, architecten, artsen, sociale werkers, enz.)

## **STRATEGISCHE DOELSTELLING 2:**

### **Verbeteren van de kwaliteit van het woningpatrimonium in Ledegem**

#### **Toelichting:**

Gezien de kwaliteitsproblemen van het woningpatrimonium, dient aandacht voor kwaliteitsverbetering één van de hoekstenen van het gemeentelijk woonbeleid te zijn. De Vlaamse Wooncode heeft hiervoor een aantal instrumenten voorzien. Deze operationele doelstellingen spelen hier op in. Ze beogen een combinatie van stimulerende, normerende en sanctionerende maatregelen t.a.v. eigenaars van woningen.

#### **OPERATIONELE DOELSTELLINGEN:**

##### **2.1. Voorzien van stimuli aan particuliere eigenaars voor de verbetering van de woningkwaliteit**

- **Toelichting:**  
Zie hoofdstuk 4: Stand van zaken inzake uitvoering van het woonbeleid – punt 4.2. – pagina 22. (voor de bepalingen i.v.m. aangepaste huisvesting voor ouderen: zie beleidsopties onder 3.5.)
- **Instrumenten:**  
Gemeentelijke aankooppremie  
Gemeentelijke verbeteringspremie

##### **2.2. Voorzien van stimuli aan particuliere eigenaars, met het oog op het realiseren van een aanbod betaalbare huurwoningen via sociaal verhuurkantoor**

- **Toelichting:**  
Gezien het tekort aan betaalbare én kwalitatieve huurwoningen zullen eigenaars-verhuurders via de gemeentelijke verbeteringspremie verder gestimuleerd worden om een woning te renoveren en te verhuren aan het Sociaal Verhuurkantoor.
- **Instrumenten:**
  - Gemeentelijke verbeteringspremie
  - Betere bekendmaking van de premie aan potentiële kandidaat-verhuurders

##### **2.3. Nemen van sanctionerende maatregelen t.a.v. eigenaars van woningen van slechte kwaliteit**

- **Toelichting:**  
Een doorgedreven kwaliteitsbeleid dient te gebeuren via een zgn. “tweesporenbeleid”: enerzijds via stimulerende maatregelen (cfr. O.D. 2.1. en 2.2.) en anderzijds via bestrijding van leegstand en verkrotting. Hiervoor zijn een aantal wettelijke mogelijkheden gecreëerd via de Vlaamse Wooncode (ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen), en via het zgn. heffingsdecreet leegstand en verkrotting. Dit laatste decreet is echter ingrijpend gewijzigd in mei 2004, waardoor een doeltreffende aanpak vrijwel onmogelijk werd. Het gemeentebestuur heeft dan ook sinds 2005 een eigen belastingsreglement ingevoerd, dat in alle gemeenten van de cluster woonbeleid regio Izegem toegepast wordt. De Huisvestingsdienst Regio Izegem staat in voor de concrete uitvoering. De reglementering wordt vanaf 2008 inhoudelijk lichtjes aangepast, maar vooral ook overzichtelijker opgesteld.
- **Instrumenten:**
  - Wettelijke procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen
  - Gemeentelijk belastingsreglement leegstand en verkrotting

#### **2.4. Renovatie van 1 woning per jaar zonder klein comfort met het oog op sociale verhuring**

- **Toelichting:**

Met oog op de uitbouw van een woningpatrimonium voor het sociaal verhuurkantoor leert de ervaring dat er o.m. woningen aangeboden worden die moeten gerenoveerd worden. Om die reden zal de renovatieploeg van het Sociaal Verhuurkantoor ('Wonen en Werken' - tewerkstellingsproject) zijn werking verder zetten in de gemeente Ledegem. De mogelijkheden van deze renovatieformule zal sterker in de verf gezet worden.

Met de renovatie van deze woningen wordt op die manier ook actief gewerkt aan kwaliteitsverbetering van het woningpatrimonium in Ledegem, inzonderheid in het segment van huurwoningen.

- **Instrument:**

- Renovatieploeg van het Sociaal Verhuurkantoor (Wonen en Werken)

#### **2.5. Onderzoek naar de kwaliteit van het woningpatrimonium in Ledegem**

- **Toelichting:**

Het is alom bekend dat men voor cijfergegevens inzake woningkwaliteit nog steeds moet terugvallen op de zeer gedateerde cijfers van de volkstelling van 1991. Er is dringend nood aan meer actuele en gedetailleerde cijfergegevens over de kwaliteit van het woningpatrimonium in Ledegem. De socio-economische enquête van 2001 heeft nieuwe cijfergegevens verstrekt, maar de gegevens zijn toch minder betrouwbaar dan deze van 1991. Om hieraan tegemoet te komen werd er vanaf 2005 een woningkwaliteitsmeting gehouden-bij een representatieve steekproef van woningen in Ledegem. Dit moet het mogelijk maken om regelmatig de evolutie op te meten, en zo nodig het vooropgestelde kwaliteitsbeleid bij te sturen.

De resultaten van de kwaliteitsmeting zullen in 2008 geëvalueerd worden. Op basis hiervan kan bekeken worden op welke manier deze best verder gezet worden.

- **Instrumenten:**

- Inzet technische onderzoekers van gemeente Ledegem van Huisvestingsdienst Regio Izegem.
- Samenwerking met Steunpunt Sociale Planning Provinciebestuur West-Vlaanderen.

#### **2.6. Preventieve aanpak met het oog op het vermijden van CO (koolstofmonoxide)-vergiftiging en brand**

- **Toelichting:**

Een kwalitatieve woning veronderstelt ook een veilige woning. Er vallen nog teveel slachtoffers ten gevolge van brand en CO-vergiftiging. Door het plaatsen van rookmelders en door het uitvoeren van een woningonderzoek op mogelijke gevaren van CO-vergiftiging, kunnen dergelijke situaties op een preventieve manier aangepakt worden.

In eerste instantie zal dit gebeuren:

- Bij de bewoners die deelnemen aan het kwaliteitsonderzoek (zie O.D. 2.5.)
- Bij de thuiswonende bejaarden (65+)

Om de drempel zo laag mogelijk te houden zullen de rookmelders gratis geplaatst worden.

- **Instrumenten:**

- Brandweer voor plaatsen rookmelders.
- Onderzoekers woningkwaliteitsmeting (cfr. O.D. 2.5.)

## **STRATEGISCHE DOELSTELLING 3:**

### **Uitbreiden van het aantal betaalbare woningen**

#### **Toelichting:**

Deze doelstelling speelt in op het tekort aan betaalbare woningen, o.m. ten gevolge van de socio-economische en socio-demografische evoluties van de afgelopen jaren. De gemeentelijke overheid beschikt slechts over beperkte mogelijkheden om gronden en panden betaalbaar te houden. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en Woonbeleidsplan voorzien een aantal voorwaardescheppende maatregelen. Niettegenstaande sociale huisvestingsprojecten noodzakelijk zijn, mogen we ook het probleem van de jonge tweeverdieners niet uit het oog verliezen. Zij verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale woning., terwijl de reguliere markt voor hen te duur is. Voor hen zal er de komende zes jaar bijzondere aandacht zijn.

Op die manier moet het voor diverse bevolkingsgroepen mogelijk blijven om een kwalitatieve en betaalbare huisvesting te realiseren in Ledegem.

Er wordt gemikt op de inzet van verschillende complementaire instrumenten, op eigen initiatief van het gemeentebestuur of in partnership met andere instanties.

## **OPERATIONELE DOELSTELLINGEN**

### **3.1. Ontwikkelen van 2 ha woonuitbreidingsgebied met het oog op het ter beschikking stellen van betaalbare kavels voor sociale en specifieke doelgroepen**

#### **• Toelichting:**

De gemeentelijke overheid beschikt slechts over beperkte mogelijkheden om gronden en panden betaalbaar te houden. Nochtans is er een grote nood is aan betaalbare kavels voor een doelgroep binnen de sociale huisvesting, maar evenzeer voor tweeverdieners die buiten de categorie vallen voor sociale huisvesting.

Om die reden is er in het GRS voorzien om 2 ha van het woonuitbreidingsgebied ten noorden van Ledegem te ontwikkelen, in functie van sociale kavels. De specifieke sociale voorwaarden en gunningsvoorwaarden zullen vastgelegd worden via een ruimtelijk uitvoeringsplan

#### **• Instrumenten:**

R.U.P. voor het ontwikkelen van sociale kavels in het woonuitbreidingsgebied ten noorden van de kern van Ledegem.

### **3.2. Onderzoek naar de wooninbreidingsmogelijkheden in Rollegem-Kapelle**

#### **• Toelichting:**

Woonuitbreiding in Rollegem-Kapelle is op vandaag niet mogelijk door de aanduiding als woonkern in het provinciaal structuurplan West-Vlaanderen. Er zijn nog enkele beperkte wooninbreidingsmogelijkheden. Er zal een inspanning gedaan worden om de beperkte mogelijkheden op een kwalitatieve manier in te vullen.

### **3.3. Nemen van de nodige maatregelen voor het versneld ter beschikking stellen van onbebouwde percelen**

#### **• Toelichting:**

Er is nog een relatief groot aantal onbebouwde percelen in Ledegem. Om jonge tweeverdieners meer kansen te geven om een betaalbare woning te realiseren, zullen eigenaars gestimuleerd worden om versneld onbebouwde percelen te verkopen.

- **Instrumenten:**
  - Na definitieve goedkeuring van het vergunnings- en planningsregister voor de gemeente Ledegem door het Agentschap RWO Vlaanderen, afdeling Ruimtelijke Ordening, zal een nieuwe inventaris kunnen opgemaakt worden van de onbebouwde percelen
  - In een eerste fase zal er overleg gepleegd worden met de eigenaars van onbebouwde percelen en zo nodig de huidige reglementering betreffende belasting op onbebouwde percelen consequent toegepast worden. Indien na evaluatie blijkt dat een reglementswijziging (o.m. tariefverhoging van de heffing) zich opdringt, zal hier werk van gemaakt worden.

### **3.4. Uitbreiding van het aantal sociale huur- en koopwoningen**

- **Toelichting:**  
Voor de realisatie van deze beleidsoptie zijn de prioritaire partners de sociale huisvestingsmaatschappijen De Mandel en De Mandelbeek. Het is de bedoeling dat er een gezond evenwicht gerealiseerd wordt tussen huur- en koopwoningen. In het licht van de sterk toenemende vergrijzing in de volgende twee decennia, zal binnen het segment van huurwoningen een belangrijk aandeel voorzien worden van seniorenwoningen/appartementen of woongelegenheden die voor senioren geschikt zijn.
- **Instrumenten:**
  - Overleg via de Wooncommissie
  - Nieuw GRUP De Gilde, o.m. om het sociaal huisvestingsproject De Gilde te realiseren
  - Voorziene planning:
    - 2008:**
      - Ledegem:De Mandel: bouw restgronden BPA Tuinwijk – in de eerste helft van het jaar, start van de bouw van 17 huur- en 4 koopwoningen.
      - Rollegem-Kapelle:
        - De Mandel: bouw restgronden Fabiolalaan / Leliestraat: 7 koopwoningen en 5 huurwoningen.
        - OCMW: bouw van 3 sociale huurappartementen
      - St. Eloois-Winkel:
        - De Mandelbeek: renovatie 6 seniorenwoningen St. Michielsplein
    - > **2008:**
      - Uitvoeren planning project Tuileboom: 6 huurwoningen (De Mandelbeek) en 8 koopwoningen (De Mandel)
      - De Mandel:
        - verbouwing De Gilde en KBC-gebouw tot 21 seniorenflats (St. Eloois-Winkel)
        - Het zonneke: bouw van 4 sociale huurappartementen
      - De Mandelbeek: realisatie van bijkomende sociale (koop)woningen in de uitbreiding van de verkaveling Tuileboomstraat te St. Eloois-Winkel

### **3.5. Realisatie van betaalbare en aangepaste huisvesting voor ouderen**

- **Toelichting:**  
De prognose voor de gemeente Ledegem stelt dat de bevolking nog licht zal toenemen met een stijging van het aantal ouderen. In Ledegem verwacht men de komende 20 jaar een toename van 7% zestigplussers. De grootste stijging doet zich voor bij de groep 80-plussers. Er dient dan ook een beleid gevoerd te worden met aandacht voor betaalbare en aangepaste huisvesting voor ouderen in de gemeente. Dit zal op een gedifferentieerde manier gebeuren, waarbij stimulansen gegeven worden om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen (via premies), bejaardenwoningen gebouwd worden (sociale huisvesting) en de ruimtelijke mogelijkheden voorzien worden om de rusthuiscapaciteit van Rustenhove uit te breiden.

- **Instrumenten:**
  - Gemeentelijke aanpassingspremie: voorzien van een stimulans in het kader van “levenslang wonen”
  - Uitwerken en goedkeuren GRUP Rustoord
  - Realisatie van bejaardenwoningen. Voorziene planning:
    - Rollegem-Kapelle: De Mandel: bouw restgronden Fabiolalaan / Leliestraat: 5 bejaardenwoningen
    - St. Eloois-Winkel: De Mandel: verbouwing De Gilde en KBC-gebouw tot 21 seniorenflats

### **3.6. Verder ondersteunen van de werking van het sociaal verhuurkantoor met het oog op realisatie van 7 nieuwe sociale huurwoningen van het Sociaal Verhuurkantoor Regio Izegem tegen eind 2013**

- **Toelichting:**

In het kader van het samenwerkingsverband lokaal woonbeleid cluster Izegem is er in 2005 beslist om het huidige sociaal verhuurkantoor Izegem uit te breiden tot de vier gemeenten van het werkgebied (Ingelmunster, Izegem, Ledegem, Oostrozebeke). Hiervoor is een financiële participatie vereist van de gemeente om een renovatieploeg aan het werk te zetten voor de renovatie van de aangebrachte SVK-woningen.

Naast de gemeentelijke financiële input, kan een beroep gedaan worden op aanzienlijke Vlaamse subsidies.

Het uitbouwen van een woningpatrimonium via het sociaal verhuurkantoor is een belangrijke dienstverlening om kwalitatieve en betaalbare huurwoningen aan te bieden aan kwetsbare gezinnen, dat aanvullend is aan het aanbod van de sociale huisvestingsmaatschappijen.
- **Instrumenten:**

Inzet SVK Regio Izegem en renovatieploeg Wonen en Werken

<p><b>STRATEGISCHE DOELSTELLING 4:</b>  <b>Begeleiding van prioritaire doelgroepen met woonvragen</b></p>
---

**Toelichting:**

Naast het verstrekken van basisinformatie aan alle bewoners, is het voorzien van begeleiding op maat aan een prioritaire doelgroep eveneens een belangrijke opdracht. Deze begeleiding moet er voor zorgen dat het grondwettelijk recht op wonen ook realiteit wordt voor groepen die te zwak zijn om voor eigen rechten op te komen.

Voor de afbakening van deze prioritaire doelgroep, wordt uitgegaan van 3 criteria:

- de mate waarin bewoners een ernstig woonprobleem hebben
- de mate waarin zij ook te kampen hebben met 'andere' problemen (bvb. schulden, echtscheiding, handicap, ...)
- de (beperkte) mate van zelfredzaamheid: in hoeverre kunnen zij al of niet hun plan trekken

Wie in een bepaalde mate voor één of meerdere criteria in aanmerking komt, wordt als 'prioritair' geregistreerd en actief opgevolgd.

Deze begeleiding geldt zowel voor het aanvragen van premies (velen vinden de weg niet doorheen de vele administratieve formaliteiten), als voor meer complexe woonvragen (combinatie van woonproblemen met andere problematieken)..

## OPERATIONELE DOELSTELLINGEN

### 4.1. Begeleiding van prioritaire doelgroepen bij premie-aanvragen

- **Instrument:**
  - Woonwinkel

### 4.2. Adviesverlening en begeleiding van prioritaire doelgroepen bij (complexe) woonproblemen

- **Instrumenten:**
  - Woonwinkel:
    - begeleiding van doelgroepen met (complexe) woonproblemen
    - begeleiding van gezinnen met dreigende uithuiszetting samenwerking met het Vredegerecht (pilotproject vroegtijdige begeleiding bij gerechtelijke uithuiszetting).
  - Samenwerking Woonwinkel – OCMW: via intensieve samenwerking tussen de woonbegeleider van de woonwinkel en de sociale dienst OCMW (voor concrete dossiers + maandelijks overlegvergadering) kan maatwerk worden voorzien voor elke cliënt.
  - Samenwerking met welzijnsdiensten (en andere instanties – bvb. advocaten) met het oog op aanvullende gespecialiseerde hulpverlening
  - Contacten met Immobiliënkantoren: verkennen van mogelijkheden om kwetsbare groepen beter toegang te verlenen tot de particuliere huurmarkt (o.m. afspraken m.b.t. OCMW-waarborgen, ...)

### 4.3. Uitbreiden van het aantal crisiswoningen: 2 bijkomende woningen tegen eind voorjaar 2009.

- **Toelichting:**

Crisisopvang kan voorzien worden voor materiële crisissituaties en sociale crisissituaties Naast de huidige crisiswoning voor gezinnen is er nood aan een bijkomende crisiswoningen. Met één crisiswoning zijn er immers weinig alternatieven voor opvang van gezinnen wanneer deze bezet is.
- **Instrument:**

Ombouwen eerste en zolderverdieping van de pastorie in St. Eloois-Winkel tot twee crisiswoningen.

<b>STRATEGISCHE DOELSTELLING 5: Organiseren van permanent overleg met de huisvestingsactoren</b>
--

#### Toelichting:

Artikel 28 van de Vlaamse Wooncode geeft de gemeenten een belangrijke coördinerende rol inzake huisvesting: “De gemeenten dragen er zorg voor dat de woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW of haarzelf in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd. Daartoe zien de gemeenten er op toe dat de sociale woonorganisaties zoveel mogelijk onderling overleg plegen.”

Naast het overleg met de sociale woonorganisaties zullen de nodige inspanningen geleverd worden om de aanverwante sectoren maximaal te betrekken bij het huisvestingsbeleid (ruimtelijke ordening, welzijn)

## OPERATIONELE DOELSTELLINGEN

### **5.1. Organisatie van het lokaal woonoverleg met het oog op afstemming van de diverse huisvestingsinitiatieven op het grondgebied van Ledegem.**

- **Toelichting:**  
Zie hoofdstuk 4: Stand van zaken inzake uitvoering van het woonbeleid – punt 4.5. – pagina 28.
- **Instrumenten:**  
Gemeentelijke Wooncommissie en Regionale Woonraad

### **5.2. Stimuleren van netwerkvorming inzake huisvesting met een breed forum van diensten op lokaal en regionaal niveau.**

- **Toelichting:**  
Teneinde een adequaat en geïntegreerd huisvestingsbeleid te kunnen voeren is het noodzakelijk om voeling te blijven houden met de concrete noden op het terrein, alsook met de evoluties op wetgevend vlak. Contacten met diverse lokaal of regionaal werkende diensten en overlegfora (Regionale Welzijnsraad Roeselare-Tielt, Provinciale Werkgroep Wonen, Vlaams Overleg Bewonersbelangen, VVSG, ...), alsook met lokale, Provinciale en Vlaamse beleidsinstanties (lokaal welzijnsbeleid, lokaal ruimtelijk beleid, Gecoro, Provinciale en Vlaamse administratie Woonbeleid) zijn hierbij onontbeerlijk.
- **Instrumenten:**  
Vertegenwoordiging politiek verantwoordelijken en medewerkers Huisvestingsdienst Regio Izegem in diverse overlegfora + gerichte contacten met betrokken diensten.