

GEMEENTE LEDEGEM
VISIE SOCIAAL WONEN 2020 – 2025

Voorliggende visietekst is tot stand gekomen vóór de verspreiding van de nota omtrent het regelgevend- en implementatietraject voor de toekomstige woonmaatschappijen (nota d.d. 10/09/2020). Afhankelijk van het resultaat van dit traject kan de visietekst daarna zo nodig aangepast worden.

Deze visie op sociaal wonen moet gezien worden als een onderdeel van een ruimere visie op wonen in de gemeente Ledegem. De gemeente speelt maximaal in op de beleidsprioriteiten die opgenomen zijn in het Besluit van de Vlaamse regering van 16/11/2018 over het lokaal woonbeleid, nl.

- Het zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod, met als belangrijke accenten:
 - Het ruimtelijk ordeningsbeleid waarbij o.m. een doordacht aanbodbeleid beoogd wordt dat gericht is op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en afgestemd is op de demografische behoeften.
 - Een gecoördineerd beleid rond sociaal wonen voeren
- Het werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving, met als belangrijke accenten:
 - Normerende maatregelen (met o.m. de stedenbouwkundige verordening woningkwaliteit, alsook het promoten van het conformiteitsattest voor huurwoningen)
 - Stimulerende maatregelen (met o.m. een ondersteunend gemeentelijk premiebeleid)
 - Sanctionerende maatregelen (met inventarisatie van, en heffing op leegstaande, verwaarloosde en ongeschikt-/onbewoonbare woningen)
- Het informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen, met de Woonwinkel als centraal loket voor al wie vragen heeft over wonen of zich wil inschrijven als kandidaat-huurder voor een sociale woning (het zgn. “1-deurprincipe”).

Sociaal wonen in de gemeente Ledegem is dus een belangrijk onderdeel van de eerste beleidsprioriteit. Het BVR over het lokaal woonbeleid specificeert de opdracht van de gemeente als volgt (art. 6):

“(...) de gemeente voert minstens volgende activiteiten uit: (...)

5°/ Een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren, dat de volgende aspecten bevat:

- *Een visie op sociaal wonen uitwerken en toepassen*
- *Een partnerschap waarmaken met de SHM's en SVK actief in de gemeente”*

1. Partnerschappen

Voor de uitbouw van een aanbod sociale huur- en koopwoningen werkt de gemeente Ledegem nauw samen met volgende partners:

- SHM De Mandel:
 - Partner voor de realisatie van sociale huurwoningen in Ledegem (alle deelgemeenten)
 - SHM De Mandel is actief lid van het lokaal woonoverleg in Ledegem. Verder is er nauwe samenwerking met het OCMW en de Woonwinkel omtrent inschrijving sociale huur, opvolging knelpuntdossiers, ...
 - Gemeente Ledegem heeft een vertegenwoordiger in de raad van bestuur van SHM De Mandel

- SHM IZI Wonen:
 - Partner voor de realisatie van sociale huurwoningen in Sint-Eloois-Winkel
 - SHM IZI Wonen is actief lid van het lokaal woonoverleg in Ledegem. Verder is er nauwe samenwerking met het OCMW en de Woonwinkel omtrent inschrijving sociale huur, opvolging knelpuntdossiers, ...
 - Gemeente Ledegem heeft een vertegenwoordiger in de raad van bestuur van SHM IZI Wonen
- SVK Regio Izegem:
 - Partner voor de realisatie van sociale huurwoningen in Ledegem (alle deelgemeenten)
 - SVK Regio Izegem is actief lid van het lokaal woonoverleg in Ledegem. Verder is er nauwe samenwerking met het OCMW en de Woonwinkel omtrent inschrijving sociale huur, opvolging knelpuntdossiers, ...
 - Gemeente Ledegem heeft 2 vertegenwoordigers in de raad van bestuur van de Woondienst Regio Izegem (waar het SVK deel van uitmaakt). De gemeente voorziet ook een jaarlijkse werkingstoelage voor de uitbouw van de SVK-werking en inzet van de renovatieploeg Wonen & Werken (incl. mogelijkheid tot tewerkstelling van art.60-ers van OCMW Ledegem).

2. Aanbod sociale huisvesting

2.1. Sociale huur

- In totaal zijn er in Ledegem **237** sociale woningen: 110 in Ledegem, 89 in Sint-Eloois-Winkel en 38 in Rollegem-Kapelle (toestand op 30/06/2020).

SAMENVATTEND	Ledegem	SEW	Rollegem Kapelle	TOTAAL
1 SLPK	28	7	10	45
2 SLPK	41	41	4	85
3 SLPK	24	31	19	74
4 of > SLPK	17	8	6	31
AANGEPASTE	0	2	0	2
65+	0	0	0	0
TOTAAL	110	89	39	237

Verdeling over de sociale woonactoren:

- De Mandel: 149 woningen (94 in Ledegem, 23 in SEW en 32 in Rollegem-Kapelle)
 - IZI Wonen: 63 woningen (SEW)
 - SVK: 15 woningen (9 in Ledegem, 3 in SEW en 3 in Rollegem-Kapelle)
 - OCMW: 10 woningen (7 in Ledegem, 3 in Rollegem-Kapelle)
- Percentage sociale huisvesting: 5,91% (op 31/12/2018 t.o.v. # huishoudens 1/1/2019) (Vlaams gemiddelde = 6%)
Evolutie: op 1/1/2008 bedroeg het percentage in Ledegem 4,12% (Vlaams gemiddelde: 5,56%)

- BSO:

	BSO	Totaal # nieuwe woningen Sinds 1/1/2008	na realisatie projecten in uitvoering
Huur	61	74	76

De gemeente Ledegem heeft het opgelegd Bindend Sociaal Objectief reeds overschreden (74 i.p.v. 61 nieuwe woningen). Met de woningen die nu nog in planning zijn zullen dat 76 woningen zijn i.p.v. 61. In totaal zullen er dan 238 sociale huurwoningen zijn in Ledegem. Als we dit cijfer afzetten t.o.v. het aantal

huishoudens op 1/1/2020 komen we aan 5,92% sociale huisvesting¹. Hiermee benadert Ledegem het Vlaams gemiddelde van 6%.

2.2. Sociale koop

Sinds de invoering van het Grond- en Pandendecreet (dat aanvankelijk ook een BSO heeft opgelegd voor sociale koopwoningen) werden **51** sociale koopwoningen gerealiseerd in Ledegem (49 door SHM De Mandel en 2 door SHM IZI Wonen).

Voor meer gedetailleerde info over het aanbod sociale huisvesting: zie bijlage².

3. Vraagzijde sociale huisvesting

In 2019 werd met medewerking van de sociale woonactoren een gedetailleerde analyse gemaakt van het aantal kandidaat-huurders voor een sociale woning. De analyse gebeurde op basis van unieke kandidaten.

Op 31/12/2018 waren er **597 unieke kandidaat-huurders**, waarvan **104 met domicilie in Ledegem**.

Het zou interessant kunnen zijn om tevens de parameter lokale binding in kaart te brengen, gezien dit een genuanceerder beeld zou bieden. Doordat SHM en SVK verschillende indicatoren hanteren voor de lokale binding (resp. 3/6-regel en minimum 1 dag bij SVK) was het niet mogelijk om dit te doen voor unieke kandidaten en werd er daarom voor geopteerd om de parameter 'domicilie' in deze oefening te gebruiken. Slechts 84 kandidaten waren ingeschreven bij meerdere maatschappijen. Ongeveer de helft van de kandidaat-huurders zijn alleenstaanden.

De afgelopen 5 jaar waren er per jaar gemiddeld 7 toewijzingen voor een sociale huurwoning.

Voor meer gedetailleerde info: zie bijlage.

4. Beleidsintenties 2020 – 2025

De gemeente Ledegem stelt volgende beleidsopties voorop voor de periode 2020 – 2025:

• Projecten

Volgende (nieuwe) projecten zullen gerealiseerd worden door de sociale woonactoren:

- SHM De Mandel:
 - Herbouwproject Cardijnlaan / Oostlaan: sloop van 8 woningen en bouw van 10 nieuwe woningen (in uitvoering)
- SHM IZI Wonen :
 - Voorlopig geen concrete plannen – cfr. infra 'Verdere toekomst'
- SVK
 - Het SVK streeft de komende jaren naar een netto-groei van 50 woningen over het volledig werkingsgebied. Specifiek voor Ledegem wordt een netto-groei voorzien van 5 woningen.

Verdere toekomst

- Mogelijke opportuniteiten
 - De SHM IZI Wonen heeft nog braakliggende bouwgrond liggen op De Hoogte in Sint-Eloois-Winkel. Het gaat om 2 percelen, resp. van 2.156 m² en 667 m². Dit biedt mogelijkheden voor de

¹ Bron: Steunpunt Data & Analyse - <https://provincies.incijfers.be>.

² In het overzicht in bijlage is er sprake van 236 sociale huurwoningen. Eén woning wordt echter buiten het sociaal huurstelsel verhuurd aan het OCMW en wordt gebruikt als doorgangswoning (zie ook infra, punt 4 – 'Andere')

bouw van in totaal een 9-tal woningen (6 + 3).

- Nieuw BSO
 - De Vlaamse regering plant de invoering van een nieuw sociaal objectief voor de periode 2026 - 2035. De gemeente zal ten gepaste tijd haar beleid hierop afstemmen.

- Doelgroepen:

- Proef-wonen
 - De gemeente blijft het engagement aangaan in het kader van het regionaal toewijzingsreglement proefwonen. Dit systeem biedt een goed alternatief voor de zgn. versnelde toewijzing die voorzien is in het kaderbesluit sociale huur (dat goed is voor maximaal 5% van het gemiddeld aantal toewijzingen voor de laatste 5 jaar). De coördinatie hiervan wordt opgenomen door de Woondienst Regio Izegem.
 - In opvolging van een evaluatie van het systeem Proefwonen (uitgevoerd door HoGent), kan er een bijsturing gebeuren van de concrete procedures die voorzien zijn, evenwel met behoud de kerndoelstellingen van proefwonen.

- Andere

- Verkoopplanning SHM's
 - SHM De Mandel: momenteel loopt een procedure voor de verkoop van 2 woningen (Burg. Wylinstraat 22 en Begoniastraat 9). Het is niet uitgesloten dat ook nog andere woningen verkocht worden eenmaal de lopende huur stopgezet wordt.
- Verhuring buiten het sociaal huurstelsel:
 - SHM De Mandel stelt 1 woning ter beschikking van de gemeenten voor verhuring buiten het sociaal huurstelsel. Deze woning wordt gebruikt als crisiswoning (opvolging via de Woondienst Regio Izegem). De overeenkomst loopt tot 31/12/2022. Het is de intentie om deze overeenkomst te verlengen.

5. Tussentijdse evaluatie

- Tweejaarlijks zal een actualisatie voorzien worden van de analyse wachtlijsten kandidaat-huurders voor een sociale woning. Deze analyse zal telkens worden besproken op het lokaal woonoverleg en kan aanleiding geven tot bijsturing van deze nota "Visie sociale huisvesting 2020 – 2025 gemeente Ledegem".

Deze nota kwam tot stand na bespreking in het lokaal woonoverleg van 26 oktober 2020 en werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 7 december 2020.