

Verslag presentaties overlegtafel centrumsteden 19/06/2020

Hieronder vind je een overzicht van de vragen en antwoorden n.a.v. de drie presentaties van de steden Gent, Oostende en Mechelen. De vragen werden thematisch geordend.

1. GENT

Presentatie door Ine Ruttens en Rebecca Vandewalle.

Voortraject

- Was er bewoning tijdens de lange deadline of werd dit verboden?
 - o Bij ongeschiktheid mochten de studenten het academiejaar uitdoen.
 - o Wat bij onbewoonbaarheid?
 - Situatie heeft zich niet voorgedaan. Kregen het opgelost zonder studenten te moeten uitzetten.
- Wat gebeurde er met de eigenaars die geen onderzoek wilden? Krijgt dat nog een staartje?
 - o Meestal worden meer dan 3 pogingen ondernomen, maar het stopt ergens.
 - o Geen tools om toegang te eisen, dossiers belanden wel op een lijst, adressen zijn bekend bij de stad.
- Hoe dwingen jullie toegang af? Met een toegangsbevel?
 - o Geen toegangsbevel (vermoeden slechte woningkwaliteit nodig)
 - o Werken op overtuiging van de mensen, kunnen niks afdwingen
 - o Reactie Antwerpen: vermoeden slechte woningkwaliteit idd nodig, maar kan ook afkomstig zijn van wijkagent, brandtoezichter. Zowel bij reactief als bij proactief beleid. Maar bijna niet nodig gehad bij proactieve dossiers.

Conformiteitsattest

- Zijn de CA's betalend?
 - o Controle brandweer is betalend (retributie)
 - o CA is wel gratis
- Werd er ook een CA uitgereikt als het pand stedenbouwkundig niet in orde was?
 - o Bij vermoeden van stedenbouwkundige inbreuken wordt dossier doorgegeven aan Bouwtoezicht. Afgifte CA, met vermelding dat dit geen uitspraak doet over stedenbouwkundige toestand.

Procedure O/O

- Mij is het niet helemaal duidelijk wanneer je beslist om over te gaan naar een procedure O/O. Welke termijnen worden dan gevolgd?
 - o Als er een deadline wordt afgesproken en die wordt niet gehaald, kan procedure opgestart worden. Soms wordt tweede deadline afgesproken als er zicht is op herstel. Als de tweede deadline verstrijkt zonder oplossing, wordt procedure opgestart.

Aanpak / personeel

- Hoeveel personeel werd hierop ingeschakeld? controleur-dossierbehandelaar?
 - o 3 controleurs nemen proactieve dossiers op (maar hebben ook andere taken)
 - o Moeilijk om in tijdsbesteding uit te drukken.
- En los van dit project? Hoeveel personeel is er voor woningkwaliteit?
 - o 7 controleurs
 - o Bij administratie 3 à 4 administratieve medewerkers
 - o Juristen in huis

Studentenhuisvesting

- Is er al zicht op het verder uitrollen van deze aanpak naar de volledige studentenhuisvestingsmarkt?
 - o Woningkwaliteit zat relatief goed, nu keuze voor andere proactieve trajecten dan studentenmarkt. Bv. 19^{de} eeuwse gordel.
 - o Engagement proactief doorlichten enkel voor wat op Kot@Web komt.
- Heb je een idee hoe die 1400 panden zich verhouden tot het totale aantal studentenpanden in de stad Gent? Vrezen jullie niet dat nu vooral de 'brave' eigenaars gecontroleerd werden?
 - o Klopt wellicht.
 - o Effect kwaliteitslabels valt af te wachten. Niet uitgesloten dat we in de toekomst studentenhuisvesting gaan onderzoeken die niet wordt aangeboden via normale kanalen.
- Zijn koteigenaars verplicht om verhuur aan studenten te melden. En zo ja, hoe controleren jullie dit?
 - o Stond ooit in politiereglement op kamerwonen, maar zonder sanctie. Was dus lege doos en is geschrapt.
 - o Proberen unief en hogescholen te overtuigen om samen te werken. Studie uitgeschreven naar manieren om studentenhuisvesting systematisch te monitoren.
 - o Naar schatting 35.000 à 40.000 studenten. Gent heeft momenteel weet van 20.000 kamers dus er is een stevig aandeel dat voorlopig onder de radar zit.
- Wat was de rol het de universiteit/hogescholen in deze aanpak?
 - o Er is een stuurgroep Kot@Gent, samenwerking tussen stad en hoger onderwijsinstellingen. Zij zijn dus betrokken en worden geïnformeerd.
 - o Niet actief adressen doorgegeven.

2. OOSTENDE

Presentatie door Peter Jonckheere.

Aanpak

- Hoe wordt dat praktisch aangepakt ? Lopen jullie straat per straat af en bellen jullie lukraak aan ? Gebeurt dit dan door woningcontroleurs ?
 - o Lijst met adressen aan wijkpolitie gevraagd met multibellen en potentiële problemen → door de multibelactie heeft de wijkpolitie nu ook veel meer oog gekregen voor woningkwaliteit, dus ook veel meer signalen over woningkwaliteitsproblemen + opdelingen.
 - o Kijken naar inschrijving → veel gezinnen ingeschreven op 1 adres → wellicht illegale opdeling en vaak ook problemen met betrekking tot de woningkwaliteit.
 - o Jobstudent 2 zomers op stap gestuurd om panden te screenen en eerste foto's te nemen.
 - o Positieve evolutie waar te nemen: de problemen worden sneller doorgegeven aan de dienst en als dienst kunnen wij er dan sneller op inspelen.
- Jullie gaan met 4 of 5 mensen (zgn. multiteam) tegelijk op controle?
 - o Klopt: op 1 moment door iedereen tegelijk ter plaatse, alles op mekaar afgestemd → 1 dossier door de 3 diensten samen + in samenwerking met dienst bevolking
 - o Gent: is dat niet intimiderend? Neen.
 - Wij geraken overal binnen.
 - Wij leggen duidelijk uit wat we doen.
 - Meeste mensen zijn trouwens blij om ons te zien, omdat ze zelf de stap niet durven zetten om klacht in te dienen.
- Bevraging nieuwe inwoners is interessant. Gebeurt dat op moment van inschrijving?
 - o Op ogenblik van inschrijving.
 - o Naar aanleiding van een multibelactie worden ter plaatse ook vragen gesteld.
 - o Vaak zijn het Franstaligen en allochtonen. Oostende wordt in hun ogen vaak gepercipieerd als een "goedkope" stad.
- Is het OCMW ook een partner in dit project?
 - o Ja: er wordt ook gekeken naar de sociale situatie van de mensen en naar andere problematieken → dit wordt doorgegeven aan diensten van het OCMW.
- Op welke basis wordt bepaald welke panden gecontroleerd worden? Bouwjaar, inschrijvingen...? En wat doen jullie met bewoning van niet-verwante buitenlandse werknemers?
 - o Wordt doorgegeven aan wooninspectie.
- Zelfde vraag als aan Gent: hoeveel personeel voor de verwerking van de dossiers?
 - o 1 woningcontroleur (nu 2^{de}), 1 administratief medewerker (nieuw: 2^{de}) + diensthoofd
 - o Dit komt bovenop de normale werking, hetgeen soms zeer moeilijk was o.m. qua administratieve verwerking van de dossiers.

Vooronderzoek (administratief)

- Ik begrijp ondertussen dat er een zekere screening op voorhand gebeurt. Welke parameters worden hiervoor gebruikt ? Aantal inschrijvingen, gekende eigenaars, op aangeven van wijkpolitie,... Zijn er nog andere ?
 - o Cf. hoger.

Vaststellingen

- Gaat het om opdelingen in kamers of in zelfstandige woningen ?
 - o Vooral opdeling in zelfstandige woningen, vaak kleine studio's. Zelden kamers. Kamerwonen is enkele jaren geleden al serieus onder handen genomen.
- Hoe krijgen jullie kennis over de andere panden die een "slechte" eigenaar nog heeft?
 - o Veel persoonlijke ervaring → het diensthoofd kent de eigenaars met meerdere panden aangezien hij al meer dan 22 jaren actief is binnen de sector.
 - o Opvraging in kadaster.

Conformiteitsattest

- In het (uitzonderlijke) geval dat toch alles voldoet aan de regelgeving, wordt dan een CA afgeleverd ?
 - o CA is betalend → wordt enkel op vraag afgeleverd.

Procedure O/O

- Wordt telkens de formele procedure O/O opgestart of wordt eerst nog een soort voortraject gevolgd?
 - o Meteen opstart procedure O/O. Eigenaars worden aangeschreven, hoorrecht van 14 dagen, afhankelijk van de ernst van de gebreken krijgen ze 1 of 3 maanden tijd. Daarna beoordeling van het herstel, mogelijks met nieuw hersteltermijn tot gevolg.
- Zijn er veel dossiers die leiden tot een onbewoonbaarheid en herhuisvesting van bewoners?
 - o Valt mee. Herhuisvesting telkens bij onbewoonbaarheid. Als het richting onbewoonbaarheid gaat, wordt al op moment van brief aan eigenaars (voor het hoorrecht) dossier doorgegeven aan de woonbegeleiders (3 maatschappelijk werkers van de dienst wonen) voor organisatie herhuisvesting (naar transitwoning of zoeken op de private huurmarkt). Nauwe samenwerking met OCMW en met andere diensten (CAW, maatschappelijk middenveld).
- Hoeveel herhuisvestingen zijn er nodig?
 - o In ongeveer 10% van de gevallen.

3. MECHELEN

Presentatie door Caroline Van Steen.

Aanpak

- Wat is dan de meerwaarde van de afspraken met het parket als de meeste PV's geseponeerd worden?
 - o Vroeger werd er ad random geseponeerd, nu gebeurt dat wat gericht op basis van de prioriteiten van de stad. De sterke koppeling tussen ruimtelijke ordening en woningkwaliteit is een belangrijk beleidspunt voor het Mechels bestuur.
 - o Stad doet herstellvordering op het vlak van RO. In principe ook mogelijk op het vlak van wonen (wordt in de praktijk vooral uitgeoefend door de WI).
- Hoe bereik je burgers voor infosessies? Hebben ze succes?
 - o Vooral eigenaar-verhuurders, om toe te leiden naar SVK → informeren over de normen.
 - o Leegstandsregister als vertrekpunt, stadskanalen gebruikt (infoblad, streekkrant).
 - o Ook infosessies voor dienstencentra, armoedeverenigingen → over huurdersattitude.
 - o Nog geen initiatieven genomen t.a.v. huurders.
- Opnieuw zelfde vraag qua aantal controleurs en dossierbehandelaars.
 - o 1 dossierbehandelaar en 2 controleurs.
- Hoe worden de uitbatingsvergunningen opgevolgd en evt. gesanctioneerd?
 - o Gekoppeld aan GAS → 2 aanmaningen en dan GAS-boete.
- Wat is de verhouding tussen topkotlabel en CA?
 - o Topkotlabel krijg je na positieve brandweercontrole, stedenbouwkundige vergunning en CA
 - o In Leuven en Antwerpen zitten deze drie aspecten ook in het label

SVK

- Er wordt zeer actief toegeleid naar het SVK. Is er daardoor een significante stijging van het patrimonium van het SVK?
 - o Helaas niet. De infosessies zorgen niet voor een toestroom. Blijft zoektocht naar panden. Veel eigenaars kennen de werking van een sociaal verhuurkantoor niet.
- Als het SVK slechte woningen doorgeeft, vreest het dan geen negatief gevolg omdat eigenaars geen woningen aan het SVK meer aanbieden? Anonimiteit is immers maar korte tijd houdbaar.
 - o Men laat er wat tijd tussen zodat de link niet te rechtstreeks is, panden worden wel opgevolgd.