



gent:

Proactief project woonkwaliteit: kot@Gent

Dienst Toezicht – afdeling Woontoezicht
Stad Gent

19 juni 2020

Inhoudstafel

1. Inleiding
2. Wat is kotatGent?
3. Doelstellingen project
4. Werkwijze
5. Enkele cijfers
6. Resultaatgerichte vragen
7. Bevindingen over inzet en resultaten

gent:



Gent: studentenstad

1. Inleiding

Proactief versus reactief

Project Kot@gent:

2017: opmaak projectfiche in
samenpraak met dienst Wonen

Januari 2018: start project

Januari 2020: afronden project.
Evaluatie voorzien in april 2020



2. Wat is kotatGent?

- Website
- 'kotenzoeker'
- Voldoen de aangeboden koten aan de wettelijke normen?
- Screening van alle vermelde adressen op de website.
- Toekenning CA en kwaliteitslabel.

<https://stad.gent/nl/student-gent/kotatgent>

3. Doelstellingen project

- 1) **Kwaliteit** van studentenhuisvesting op Kotatgent verbeteren.
- 2) Studenten en ouders die Kotatgent raadplegen meer en **correct informeren**.
- 3) Eigenaars onrechtstreeks stimuleren om uit te pakken met een **positief label op de website**, onderlinge concurrentie verhogen
- 4) Dit project als eerste stevige aanzet en **proef om kennis te verwerven** en een goede aanpak voorop te stellen om nadien evt. alle studentenkoten planmatig te screenen.

4. Werkwijze

1) Vooronderzoek

Kloppen adresgegevens?

Actuele stand van het pand (kamerwoning/zelfstandige woning?)

Reeds CA/OO/leegstand gekend?

Gekend bij de wooninspectie?

2) Toegang verkrijgen op basis van overtuigingskracht

Politierglement op de kamerwoning

Goede samenwerking essentieel om **klantgericht** te werken

3) Voortraject

Meer tijd en ruimte om gebreken aan te pakken en om een OO-procedure te vermijden

Korte deadline: 3 maand + 3 maand

Lange deadline (stedenbouwkundige- / omgevingsvergunning): 12 maand (kort en lang)

4) Formele procedure

Opstart OO procedure

5. Enkele cijfers

*adressen niet opgestart: 838

	Stavaza 29/04/2020
Aanvraag CA	8
C-attest	655
Geen studentenwoning	143
Onbewoonbaar	1
Ongeschikt	25
Procedure OO	2
Wooninspectie	4

•adressen wel opgestart: 595

	Stavaza 29/04/2020
Bestaand proactief	95
Opstart	500

⚠ Het gaat hier vooral over dossiers uit 2014-2015-2016 die reeds gekend waren en waar contact was geweest, maar nooit tot procedure zijn gekomen. Deze adressen zaten ook in de lijst Kot@Gent en werden zo in het project opnieuw opgestart.

- **1740** adressen (2017-2019) doorgegeven aan dienst Toezicht

Administratief vooronderzoek:

- **1740** gescreend in vooronderzoek waarvan 285 dubbele adressen en 22 niet-bestaande adressen = **1433** effectief gescreend

Zowel bestaand proactief als nieuw opgestart: 595

Stavaza 29/04/2020

C-attest (A)	170
Naar OO (B)	12
Geen studentenwoning (meer)	69
Eigenaar wenst geen controle	17
Geen reactie eigenaar	8
Nog lopend	318
CA aangevraagd (na opstart)	27 (valt onder A & B) + 1

Nieuw opgestart=
adres nog niet
gekend.

Bestaand
proactief=

Adres gekend voor
project en contact
geweest zonder
verdere procedure

6. Resultaatgerichte vragen

1. Hoeveel CA's uitgereikt n.a.v. kotatGent?

2. Hoeveel adressen hadden reeds een CA?

3. Waar raakten we niet binnen voor controle

6. Hoeveel entiteiten kregen een CA of OO?

5. Hoeveel adressen zitten in OO?

4. Hoeveel adressen kregen een deadline?

6.1. Hoeveel CA's werden uitgereikt n.a.v. KotatGent?

Er werden tot op heden 170 CA afgeleverd in project

Aantal CA afgeleverd op effectieve adressen op de lijst= **12%**

Afgeleverde CA tot op heden in lopende én afgewerkte dossiers= **28%**

Aantal CA afgeleverd op afgewerkt aantal dossiers die opgestart werden=
62%

! We kijken best naar aantal afgeleverde CA's op het aantal dossiers dat een volledige controleproces heeft doorlopen.

6.2. Hoeveel adressen hadden reeds een CA?

Er waren **655** adressen met reeds een CA op de totale lijst .
Dit betekent dat, op het totaal van effectief adressen, **45,5%** reeds een CA had.

In kader van het project kwamen daar nog eens **170 CA** bij.
Dat brengt het (voorlopig) totaal op **835 adressen** studentenhuysvesting met een CA = **58%**

6.3. Waar raakten we niet binnen voor controle?

Op een totaal van opgestart dossiers 595.

Percentage afgezet op de 277 reeds afgewerkte dossiers:

- na (meer dan) 3 pogingen afsluiten (geen reactie) → **8 = 2,8%**
- afgesloten wegens geen studentenhuysvesting → **69 = 24%**
- geen afspraak (eigenaar wil geen controle) → **17 = 6,1%**

6.4. Hoeveel adressen kregen een deadline om gebreken weg te werken?

Adressen die CA (170) kregen, hoeveel kregen er een deadline? → 61

>	> <u>Stavaza 29/04/2020</u>
> Geen deadline	> 109
> 1 ^e deadline	> 53
> 2 ^{de} deadline	> 8

Adressen die nog openstaand zijn (318), hoeveel hebben reeds een deadline? → 65

	<u>Stavaza 29/04/2020</u>
Geen deadline	253
1 ^e deadline	55
2 ^{de} deadline	10

6.5. Hoeveel van de adressen zitten in OO n.a.v. onderzoek KotatGent

Er waren 40 ongeschikt- of onbewoonbaar verklaringen op de totale adressenlijst van 1433 (= 2,7%)

Hiervan waren er:

- op het moment van screening reeds **1 onbewoonbaar** en **25 ongeschikt** verklaard.
- Daarnaast waren 2 adressen al in procedure OO= **28 adressen**
=> Er werden tot op heden voor **12 adressen** een procedure OO opgestart na het onderzoek i.k.v. Kot@Gent

6.6. Hoeveel entiteiten kregen een CA of OO?

De toegelichte cijfers zijn een weergave van het aantal onderzochte adressen/panden.

! We hebben geen zicht op totaal aantal entiteiten 1433 panden → vele adressen zijn niet bezocht.

Een adres kan bestaan uit verschillende entiteiten, ook gecombineerde kamers en zelfstandige woningen of studio's (zw) in 1 gebouw.

7. Bevindingen over inzet en resultaten

- 81% van de totale lijst zijn effectief unieke adressen.
- 41% opgestart voor effectieve controle
- Proactief is tijdsintensiever dan reactief
- Vooronderzoek blijkt cruciaal om succesratio van het aantal afgeleverde CA's te doen stijgen
- Samenwerking met brandweer

Kwalitatief versus kwantitatief

7. Bevindingen over inzet en resultaten

Streven om eind 2020 alle resterende adressen (318) af te werken, d.w.z.:

- het adres is onderzocht en heeft een CA
- het adres is onderzocht en is OO of zit in de procedure OO
- het adres zit in een lopend voortraject met een deadline
- het adres is afgesloten omwille van geen toegang

Eindrapport met alle verwerkte adressen eind 2020

gent:

Bedankt!

Ine Ruttens – directeur Dienst Toezicht

ine.ruttens@stad.gent

Rebecca Vandewalle – afdelingshoofd Woontoezicht

rebecca.vandewalle@stad.gent