

# Verslag presentaties overlegtafel centrumsteden 05/10/2020

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

## 1. Aalst

Presentatie door Katleen Moereels.

- Vrijgesteld van de adviesverplichting sinds 2016: een van de voorwaarden was inzetten op proactief woningkwaliteitsbeleid
- Gestart met een analyse in 2018
- Zullen starten in 2021 met verplicht CA
- 3 deelprojecten:
  - Reglement
  - Communicatie
  - Digitalisering
- 10.000 huurwoningen controleren over 10 jaar; voor alle woningen ouder dan 30 jaar; dus tegen 2030 alle huurwoningen ouder dan bouwjaar 2000
- Voorzien jaarlijks 1000 controles
- 4 VTE woningcontroleurs + 3 erbij (?), 60 euro per CA
- Van zodra woning onder verplichting valt, zal de eigenaar een registratie-attest ontvangen. Wanneer er een CA wordt bekomen, worden ze geschrapt van de lijst.
- Communicatie via website, brochure, regionale TV, stedelijk magazine, gaan ook nog twee filmpjes maken, elke editie in stedelijk magazine een gebrek in de kijker
- Procedures zoveel mogelijk digitaliseren: connectie met VLOK, kadaster, my e-box,... --> steun van PIO
- Personeel: ook nog 1 maatschappelijk werker in team, voor opvolging van bewoners. Ze vermoeden dat 15 à 20 % van de gecontroleerde woningen niet in orde zullen zijn en dan gaan de bewoners mogelijk moeten begeleid worden.

Vragen:

- In hoeverre is de vrijstelling van de adviesverplichting belangrijk om dit proactieve verhaal goed te kunnen uitwerken? Staat het los van elkaar of is er samenhang?
  - De stad was het al gewoon om zelf procedures te voeren omwille van de vrijstelling. Dus weten al beter wat de impact is van het bijkomende aantal conformiteitsonderzoeken ifv verplicht CA.
  - Voordeel van vrijstelling: minder afhankelijk van externe factor (Wo-Vla). Bij piekmomenten kunnen ze wel nog altijd gebruik maken van woningcontroleurs van Wo-Vla.
- Betreft het onderzoeken voorafgaand aan nieuwe verhuring of ook onderzoeken lopende de verhuring?
  - Gaat om woningen die verhuurd zijn of waar men intentie heeft om te verhuren.

- Eigenaarsgegevens kruisen met bevolkingsregister: levert dan een “vermoedenslijst” op. Afspraken met burgerlijke stand: steeds vragen of iemand verhuist naar huurwoning of naar eigen woning.
  - Niet altijd even gemakkelijk om er een sluitend beeld op te krijgen.
- Heeft Aalst zijn communicatie al afgestemd op de nieuwe regelgeving 2021?
  - Ja. In brochure spreken ze niet meer van strafpunten, enkel nog over de (categorieën van) gebreken.
- Als een eigenaar weigert een CA aan te vragen en de 500 euro gewoon betaalt, wordt er dan een ander traject gestart of gewoon losgelaten?
  - Ze zijn bewust van de mogelijkheid dat de eigenaar gewoon telkens de heffing van 500 euro betaalt. Ze zijn op zoek naar oplossingen. Nog geen kant-en-klare oplossing.
  - Stok achter de deur op basis van vermoeden
  - Bij aanvraag CA moet de 60 euro meteen vooraf betaald worden aan het loket.
  - Indien de heffing niet betaald wordt, volgt de financiële dienst op via vorderingen.
- Wordt er ook gekeken naar de stedenbouwkundige toestand?
  - Als ze dingen opmerken die niet correct zijn, gaan ze dit melden aan RO.
  - Gaan niet zelf actief controleren.
- Wat houdt de steun van PIO precies in? Kan je daar enkele voorbeelden van geven?
  - Werking beter digitaliseren
  - Consultant: samen behoeftebepaling bekijken van team en inwoners
  - Bekijken welke rol dat VLOK kan innemen
  - PIO gaat de markt verder bekijken/bevragen: om zicht te krijgen wat er bestaat en daarmee rekening te houden voor beleidskeuzes
- Hoe kennen jullie al die bouwjaren?
  - Uit kadaster
  - Knelpunten: gegevens uit kadaster niet altijd up to date (bv. Bij recente verkoop, of bij overlijden,..)
  - Eigenaars die geen verhuurder zijn worden ook aangeschreven, maar dan afdruisen met bevolkingsregister
  - Risicowoningen: waar een huurder die naar sociale huurwoning verhuist, voordien in woonde
- 1 VTE maatschappelijk werker die mensen begeleidt, nog extra ondersteuning nodig. Vermoeden dat 15 à 20% niet in orde zal zijn en er dus begeleiding zal nodig zijn om tot CA te komen.
- Stad heeft ook 20 kleine noodtenten, zouden er enkele van verbouwen naar grotere gezinswoningen

## 2. Turnhout

Presentatie door Bart Huysmans.

- Verplicht CA: beslissing in 2018, goed van start gegaan in 2019
- 4 prioriteiten voor proactief woningkwaliteitsbeleid
- Verschillende instrumenten
- Historisch: aandacht voor stadscentrum, veel meer huurwoningen in binnenstad; vaak oudere woningen, vaak ook meer meldingen van kwaliteitsproblemen
- Ongeveer 7000 woningen (zowel privaat als sociaal)
- Invoering verplicht CA gespreid over 11 jaar
- Binnenstad: verplicht CA tegen 2024 voor elke verhuur (niet enkel nieuwe HC)
- SHM: fasering op maat van renovatieplanning. Geen vrijstelling!
- Extra personeel aanwerven en opleiden
- Handhaving en sancties: pas vanaf 2023 (bv. Fiscale instrumenten)
- Communicatie: stadskrant, infoavonden, kleine brochure (beeld van elke soort kamer in een woning met aanduiding van mogelijke gebreken)
- Sinds 2020: gerichte communicatie naar (vermoedelijke) eigenaar-verhuurders: straat per straat aanpakken
  - 615 eigenaars aangeschreven
  - Ongeveer de helft heeft gereageerd na twee brieven
  - Eerste brief eerder vrijblijvend, tweede brief iets dwingender
  - Gerichte communicatie lijkt meer effect te hebben dan algemene communicatie
  - Mogelijke derde brief: nog strenger, mogelijk aangetekend --> nog uitwerken
- Huurwaarborg OCMW: afchecken of er een CA is, of op zijn minst voldoende indicaties dat de woning in orde is
- Flankerende maatregelen: inzetten op begeleiding van huurders en verhuurders
  - Samenwerking met huurdersbond
  - Samenwerking met CAW bij herhuisvesting na besluit o/o
  - 20-tal noodwoningen, maar eigenlijk niet voldoende. Bekijken of dit via regionale pool van noodwoningen kan worden aangevuld.
  - Zorg voor eigenaars: meer gaan inzetten op dienstverlening en niet louter met vinger wijzen
- Proactieve werking pas op snelheid gekomen begin 2020, maar dan door corona weer stil gevallen
- 3 VTE woningcontroleurs voor 7000 woningen op 10 jaar: dus gemiddeld 700 woningen per jaar. Maar zelfs voor goede leerlingen volstaat vaak één plaatsbezoek niet. Invloed op workload.
- Overbewoning: nood aan visie en beleid!

Vragen:

- Hoe zou die afstemming met RO er idealiter precies uitzien?
  - CA weigeren omwille van stedenbouwkundige problemen, mag niet. Maar ze vinden het wel belangrijk dat alles stedenbouwkundig in orde is.
  - Zoveel mogelijk als het kan gezamenlijke plaatsbezoeken doen.

- Vraagt Turnhout een retributie voor het verplicht CA?
  - Turnhout had al retributie van 62,50 euro. Gaan dit voorlopig zo behouden.
- Sociale huur:
  - Proefproject SHM WoninGent van 6 maanden: voor elke tussenverhuring vraagt SHM een CA. Indien niet ok binnen termijn voor afgifte CA start de procedure O/O. Gaat nu van start.
  - Turnhout geeft beperkt ruimte wat verplicht CA betreft voor projecten met concrete renovatieplannen + complex.
- Noodwoningen: welke plannen zijn er concreet? Meer OCMW's aan boord krijgen in een regionaal verhaal. Daarnaast plannen voor een 'sociaal hotel'.
- Hoeveel personeel (administratief/technisch) is er nu en hoeveel voorzien jullie?
  - 3 VTE technisch
  - Stadsregionale dienst
  - Geen onderscheid tussen woningcontroleurs en administratieve: samen 3,5 VTE. Medewerkers doen beide.
  - Zal komende jaren nipt worden met deze personeelsbezetting.
- Jullie gingen bekijken of een regionale pool van noodwoningen mogelijk is. Is dit een intentie of zijn er al concrete plannen?
  - Er is al een soort voorafname gebeurd. Proberen om meer OCMW's aan boord te krijgen.
  - Idee van een sociaal hotel.
  - Personeel: altijd te bekijken of daar middelen voor zijn.

### 3. Leuven

Presentatie door Jan Frans.

- Inzetten op samenwerken zorgt ervoor dat bij andere diensten er meer alertheid komt voor thema woningkwaliteit
- Samenwerking met dienst burgerzaken: geprobeerd gegevens verhuisbewegingen meteen digitaal te registreren (wijkagent vult ter plaatse in met tablet)
  - Data komt binnen bij dienst Data en GIS: zij dispatchen dan
- Structurele samenwerking met RO: bij alle aanvragen voor kamers en studio's wordt steeds advies gevraagd aan dienst Wonen over de woningkwaliteitsnormen ("Zou er een CA kunnen worden afgeleverd?").
  - Ook waarschuwingen, bv. Op plan staat niet duidelijk waar de hoofdkranen van water en gas geplaatst zijn; zijn ze toegankelijk voor alle bewoners?
- Procedure om notarissen, immo's,... te sensibiliseren om potentiële kopers de juiste info te geven over stedenbouwkundige gegevens: bv. Is een opdeling wel vergund?
- Samenwerking met Wo-Vla: n.a.v. aanvragen huursubsidie werden CA's afgeleverd voor woningen waarvoor bleek dat er een negatief brandweerverslag was. --> alle brandweerverslagen (>3000) in VLOK gezet.
- Ondersteuning OCMW: wekelijkse lijsten, binnen de dag feedback geven.
  - Kijken of ze aantal collega's van OCMW ook toegang tot VLOK kunnen geven.
- Pas wanneer een woning twee jaar op leegstand staat, komt dit naar dienst Wonen (eerst opgevolgd door financiële dienst)
- Leegstand en verwaarlozing ook meldingen door gemeenschapswacht. Komen overal wekelijks langs en kunnen up to date informatie doorgeven.

Vragen:

- I.k.v. advies omgevingsvergunning, hoe gaan jullie met plannen die geen aanleiding zouden geven tot weigering CA, maar wel gebreken (bv. ontbreken voldoende verlichting in slaapkamer)? Ongunstig of gunstig met voorwaarde ?
  - Soms niet altijd even duidelijk op plannen.
  - Ontbreken van een raam leidt ertoe dat het lokaal niet als slaapkamer kan worden gerekend.
- Geeft de dienst wonen advies bij elke vergunningsaanvraag ? Of enkel indien dienst vergunningen het nodig acht ?
  - Bij elke aanvraag die betrekking heeft op een opgedeeld pand waarbij sprake is van kamers en/of studio's.
- Is er sprake van samenwerking / overleg met vrederechter ?
  - Vanuit OCMW al aantal pogingen ondernomen.
  - Later dit jaar met verschillende vrederechters in Leuven overleg.
- Meldingstool van wijkpolitie heel interessant ! Is hier ook opleiding over woningkwaliteit en/of bouwovertreedingen aan gekoppeld ? Is er van elke woning een draadplan beschikbaar op voorhand ?
  - In principe zou er van elke woning die opgedeeld is een draadplan moeten zijn.
  - Plannen niet altijd up to date: dienst data en gis volgt dit op.
  - Ook bij elke bouwvergunning verhuist dossier nadien naar dienst data en gis.

## VARIA

### **1. Link tussen RO en CA's: CA weigeren voor onvergunde domiciliekamers**

(presentatie door Krist Windels)

Reacties?

Leuven: begrip domiciliekamer --> "waar iemand is ingeschreven": dit kan snel wijzigen. Kan er niet beter gekozen worden voor een "kamer waar iemand potentieel kan worden ingeschreven"? Dus de facto alle kamers. Er bestaan panden met mengeling van domiciliekamers (bv. Buitenlandse studenten) en studentenkamers.

Loskoppeling van woningkwaliteit met stedenbouwkundig luik. Leuven is voorstander van het behouden van die link. --> in concept: toch loskoppelen, maar beleid van de stad om ervoor te kiezen om dit toch wel te doen.

Turnhout: merken ook illegale opdelingen van panden waar bewoners zich niet/nooit domiciliëren (bv. Arbeidsmigranten). Suggestie om in het vak opmerkingen van het TV ruimte te voorzien om stuk lokale communicatie (bv. Over stedenbouwkundige aspecten) toe te voegen.

Brugge: Ook oudere panden die niet vergund opgedeeld zijn, worden dan opgenomen ism RO. Voor opheffing van CA proberen te werken aan regularisatie.

### **2. Certificering en opleiding voor woningcontroleurs: in hoeverre hebben centrumsteden interesse in (op termijn) werken met private woningcontroleurs?**

Gent: een soort mobiele ploeg van woningcontroleurs zou zeker interessant zijn.