

Verslag presentaties overlegtafel centrumsteden 25/02/2021

Hieronder vindt u een overzicht van de vragen en antwoorden n.a.v. de twee presentaties van de steden Roeselare en Genk.

1. Roeselare

Presentatie door Hanne Dierynck.

Verslag presentatie:

- Momenteel focus op huurwoningen, zowel huurders als verhuurders betrekken
- Jaarlijks infoavond voor verhuurders, i.s.m. SVK. Telkens succes met 400-tal deelnemers.
- Eigen brochure “Wonen doe je zo”: alternatief voor infoavond (die niet kon plaatsvinden omwille van corona-maatregelen)
- Jaarlijks overleg met immo-sector
- Goede samenwerking met SVK
- Structureel overleg (2x/jaar) woningkwaliteit met RO, burgerzaken en welzijnshuis. Werking wel nog voor verbetering vatbaar zodat er meer ad hoc kan samengezeten worden.
- CA’s nog niet verplicht, wel gratis
- Eigen brochure over eigen en Vlaamse premies + begeleiding via loket
- Opsporing verwaarlozing: samenwerking met wijkagenten (bij domicilie controle en vanuit vaststellingen in straatbeeld) + jaarlijks tijdens de zomer fietstocht door de stad met woondienst om verwaarlozing op te sporen
- CA gratis
- Meer en meer draagvlak voor verplichting CA, ook vraag van immo-sector
- Samenwerking en communicatie doorstroom kan nog verbeterd worden, willen nog verder inzetten op verbinding tussen Ruimte en Mens
- Toekomst: doelgroep noodkopers detecteren en begeleiden
- Lokaal premiebeleid herwerken om impact te verhogen, moet klaar zijn tegen eind 2021. Bv. premies maar tijdelijk aanbieden (nu of nooit), specifieke premies voor bepaalde wijken in de stad,...
- One stop shop voor energie en woningkwaliteit
- Eigen woningpas: cijfermatig rapport per woning

Vragen:

- Brochure: hebben jullie alle verhuurders in beeld? Hoe aangepakt? Over hoeveel gaat het?
 - Lijst van de provincie gekregen met alle adressen van de private verhuurders. Kleine 3000 verhuurders.
 - Gegevens van de provincie zouden juister zijn dan de gegevens waarover de stad zelf beschikt. Foutenmarge is door de jaren steeds kleiner geworden.
 - Panden verhuurd via De Mandel en SVK eruit.

- Allemaal brief gestuurd met boodschap dat ze de brochure konden opvragen per mail of telefoon.
- Response rate van 40 – 50%
- Eigenaars in het buitenland geschrapt.
- <https://provincies.incijfers.be/dashboard>
- Reactie Turnhout: zij doen dit ook na afsluiten van een verwerkersovereenkomst.
- Overleg met immo-sector: wat komt daar zoal aan bod? Wat signaalfunctie betreft: vindt de sector dat niet lastig? Immo vragende partij voor verplicht CA: hoe zien zij dat dan qua kostprijs en impact op de markt?
 - Signaalfunctie is gegroeid uit open dialoog. Stad gaat wel altijd eerst in dialoog met de eigenaar.
 - Immo-sector is ook niet tevreden met slechte woningkwaliteit.
 - Groot verschil tussen immo-kantoren: sommige zijn zeer open in communicatie, maar er zijn er ook andere.
 - Komen aan bod op volgend immo-overleg: nieuwe technische verslagen, verplichte affichering van de huurprijs, samenwerking rond alternatieve woonvormen wordt bekeken.
 - Altijd ook netwerkmoment.
- Ook meldpunt voor burgers voor verwaarlozing?
 - Ja, maar gebeurt heel weinig. (14 meldingen van burgers in 2020 en niet altijd effectief een zaak van verwaarlozing)
- Evolutie naar verplicht CA: wat zijn momenteel nog de struikelblokken, twijfels, bedenkingen?
 - Vooral politiek nog niet volledig gedragen.
 - Mogelijk wel een stimulans wanneer er nog meer steden en gemeenten dit ook gaan verplichten.
- Aanpak noodkopers: al meer info over beschikbaar? Hoe in kaart brengen? Goede methodes gevonden?
 - Gaat vaak over eigenaars die in heel slechte kwaliteit wonen. Vaak situaties van vervuilde leefomgeving: daarom willen ze hier in de toekomst aan werken
 - Detectie nu vooral via de begeleidingsdiensten (eerste lijn die thuis komt).
 - Input stad Gent:
 - Dampoort knap op in 2015 met rollend fonds (renteloze lening voor renovatie) → intussen Gent knapt op
 - Aan de slag gegaan met samenlevingspartners → wijken en straten screenen, mensen aanspreken om in het project te stappen.
 - Zware begeleiding in samenwerking met domus mundi. Minimaal woningkwaliteit en dan zien wat er op vlak van energie nog kan.
 - Europese middelen gekregen 2 jaar geleden. Loopt af maar stad heeft ingebed in reguliere werking.
 - Als eigenaar verkoopt: deel rollend fonds eerst terugbetalen.
 - Antwerpen heeft een vergelijkbaar project.
 - Input An Decorte: subsidie van provincie Vlaams-Brabant rond renovatiebegeleiding noodkopers (tot 30.000 euro)
- Cijfermatig rapport per woning (woningpas): over welke cijfers gaat het dan bijvoorbeeld. Enkele voorbeelden
 - Alles wat te maken heeft met energie (vb. thermocar)
 - Cijfers over wonen en energie op adresniveau
 - Hoeveel mensen mogen erin wonen?
- Samenwerking tussen dienst ruimte en dienst mens (welzijnshuis).

- Werkten vroeger wat naast elkaar
- Nu veel overleg
- Reflex maken

2. Genk

Presentatie door Jasmijn Vincken.

Verslag presentatie:

- Advies geschiktheid OCMW: o.a. voor huurwaarborg of tussenkomst in huur door OCMW. IGS controleert aantal elementen.
- Onderzoeken ook op voorhand of er een EPC is, om het dossier al zo sluitend mogelijk te maken voor een aanvraag huursubsidie die mogelijk volgt
- 50 à 60 dossiers per jaar
- Brandweer stuurt verslagen naar IGS voor opvolging ifv wonen
- Soms complexe dossiers, bv. bij grotere buildings met mede-eigenaars
- Kamerreglement: historisch wel wat kamers tgv mijnarbeiders
- Grote vraag naar kwalitatieve en betaalbare kamerwoningen
- Leegstand: doorverwijzen naar SVK, renocoach
- Klachten vaak via politie, dienst bevolking, RO, OCMW: gezamenlijke controle met bouwtoezichter.
- Zelf ook proactieve controles obv advertenties op immo-sites: indien er vermoeden is van locatie en kan achterhaald worden over welke woning het precies gaat
- Problematiek van verdoken adressen
- Huisvesting buitenlandse arbeiders: eerst gezamenlijke controle met bouwtoezichter om een beeld te krijgen van mogelijke problemen, nadien indien nodig een meer uitgebreide “Flex” actie o.a. ism met Wooninspectie
- Samenwerking WI met politie bij Flex actie in dossier rond mogelijke huisjesmelkerij
- Bezig met verordening CA en ook verwaarlozing: hopen om daar volgend jaar mee te kunnen starten

Vragen:

- Advies geschiktheid OCMW:
 - hoe zit de link tussen opstart procedure O/O en advies geschiktheid voor OCMW precies in elkaar?
 - Willen bewoners in betere woningen krijgen
 - Op basis van gegevens die al gekend zijn, proberen ze voorafgaand in te grijpen (bv. vermijden dat een groot gezin zich wil vestigen in een kleine studio)
 - Vaak ontbreekt er inderdaad nog een EPC: er wordt niet meteen een procedure o/o opgestart, er wordt wel op aangedrongen dat men een EPC laat opmaken
 - EPC ifv dakisolatie: sinds 2021 is de wijze van vaststelling ifv TV omgedraaid: daardoor nu meer adviezen omwille van slechte EPC-score of afwezigheid van een EPC

- Huurwaarborg OCMW wordt gekoppeld aan conformiteitsattest. merken jullie dat verhuurders in die gevallen andere huurders zoeken (en bv. huurwaarborg cash ontvangen) ?
 - Onderzoek verplicht, attest niet
 - Bij negatief advies over de woningkwaliteit wel vaak wat paniek bij verhuurders
- Geen juridische problemen door koppeling huurwaarborg aan bestaan CA?
 - Enkel advies aan OCMW, geen voorwaarde

!!! Aanvulling door Wonen-Vlaanderen, m.b.t. het koppelen van een OCMW-huurwaarborg aan een conformiteitsonderzoek en/of CA:

Het standpunt van Wonen-Vlaanderen over de koppeling van een OCMW-huurwaarborg aan een conformiteitsonderzoek en/of CA, is nog steeds dat dit niet kan. Een lokaal bestuur kan dus niet als voorwaarde voor het kunnen verkrijgen van een OCMW-huurwaarborg aan de cliënt opleggen dat er dan eerst verplicht een conformiteitsonderzoek en/of een CA vereist is, om die huurwaarborg te kunnen verkrijgen.

Men kan wel aan de cliënt die een OCMW-huurwaarborg komt vragen, aanbieden om de betrokken woning te gaan controleren op conformiteit (zodat de cliënt/bewoner ook weet dat diens woning voldoet aan de normen uit de VCW rond veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit), maar als de cliënt geen gebruik wil maken van dit aanbod, mag dat geen invloed hebben op de aanvraag van de OCMW-huurwaarborg.

- Kamerwonen:
 - Hoe kan de algemene toestand ervan omschreven worden? Eerder kwalitatief eerder problematisch?
 - Is deze toestand voor de lokale overheid wenselijk?
 - Lange traditie
 - Er is nog altijd een grote vraag. Verhuurders van kamerwoningen adverteren niet, enkel gekend via OCMW en andere huurders van kamerwoningen
 - Omwille van kamerreglement is aantal aanzienlijk gezakt
 - Er zijn nog wel probleemgebouwen: vaak onvoldoende budget bij eigenaar voor grondige renovatie
 - Er zijn ook wel echt kwalitatieve kamerwoningen
 - Samenwerking met RO bij voorontwerp voor realisatie nieuwe panden met kamerwoningen
- Brandveiligheidsreglement: is brandweer bereid tot opmaak ongunstige verslagen voor zelfstandige woningen
 - Ook voor dwingende maatregelen bij eigenaarswoningen (instortingsgevaar,...)
 - Geen rechtsgrond wanneer het om een zelfstandige woning gaat? (in tegenstelling tot uitgebreide normen voor appartementsgebouwen) Niet ikv brandgevaar, maar wel omwille van veiligheid en acuut gevaar voor openbare ruimte
- Huisvesting buitenlandse arbeiders:
 - is er na ontruiming een herhuisvesting voor de bewoners vanuit de stad?

- Hangt er van af. Meeste bewoners zijn daar niet ingeschreven. Vaak snelle rotatie van bewoners/gebruikers. Herhuisvesting enkel wanneer bewoner daar ingeschreven staat.
- Wordt een pand bewoond door arbeidsmigranten steeds geïnterpreteerd als kamerverhuur? (Mensen die samen in groep wonen, duurzaam of niet? cfr. omzendbrief 2011)
 - Aantal elementen worden bekeken: bv. slotjes op kamerdeuren, al of niet duurzame band
 - Geen duurzame band = kamerverhuur
 - Kwaliteit is doorslaggevend element
 - Ook kwestie van prioriteiten stellen
- Volgt RO steeds de inschatting dat het over 'wonen' en 'kamers' gaat? Wij botsen af en toe op de grijze zone tussen RO en het decreet op logiesverstrekkende bedrijven
 - Te bekijken van dossier tot dossier
 - In overleg met WI

VARIA

1. Nazorg na besluit o/o

1) Hoe kan de stad omgaan met huurders die geen klacht willen indienen?

- Keuze aanbieden aan bewoner om pas na TV te beslissen om er al of niet verder mee te gaan? Zodoende krijgt de bewoner een beeld van de gebreken en de mogelijke ernst ervan.
- Gent: Inschakelen van dienstenbedrijf sociale economie: evolutie van kleine klusjes naar grotere woningkwaliteitsproblemen. Hoe daarmee omgaan? Sensibiliseren en signaalfunctie naar dienst wonen. Nadenken over invoeren van snelherstel zodanig dat de bewoner niet noodzakelijk de woning moet verlaten.
- Turnhout: steeds meer proactief. Veel sneller zelf initiatief nemen. Maar hoe geraak je binnen in de woning? Inschakelen van CAW voor begeleiding. Convenant met huurdersbond voor bescherming, bijstand en begeleiding van huurder. Helpt om sommige bewoners te overtuigen.
- Leuven: altijd expliciet communiceren dat een controle nooit vrijblijvend is. Mogelijk wel wat milder zijn in termijnen. Ondervinden hierin weinig problemen met bewoners die geen toegang willen verlenen voor controle. Hangt uiteraard van de ernst van de vastgestelde gebreken.
- Brugge: doorgedreven samenwerking met OCMW. Altijd eerst inschatting maken van ernst van gebreken en zetten ook in op bemiddeling of kijken of er alternatieven voor opvang bestaan. Structureel tekort aan noodwoningen, doorgangswoningen,... Ook risico op ontheemding van bewoner wanneer die moet geherhuisvest worden.
- Antwerpen: altijd gevaar dat huurder opzeg krijgt na klacht. Hard inzetten op begeleiding. Altijd communicatie geven aan bewoner dat ernaar gestreefd wordt dat hij/zij daar kan blijven wonen.

2) Welke acties kan een stad ondernemen die samen kunnen gaan met besluit o/o?

- Vlaams niveau: huursubsidie, voorrang sociale huur
- Antwerpen: Woonbegeleiding van bewoners, eventueel helpen bij zoektocht naar nieuwe woning (enkel bij onbewoonbaarheid). Ook opvolging van eigenaars. Indien na pakweg een half jaar nog steeds bewoning wordt vastgesteld, opvolging via strafrechtelijke procedure (te bekijken per dossier). Informatie van dienst bevolking.
- Leuven: driemaandelijkse check van die panden. Dan telkens eigenaars contacteren en dan indien nodig strafrechtelijk opstarten.
- Gent: alle o/o's worden doorgegeven aan consultants van dienst wonen. Na een jaar een fikse heffing.
- Genk: altijd OCMW's inlichten. Ook krijgen ze informatie van burgerzaken. Bekijken of ze GAS-boetes zouden kunnen toepassen.

3) Wat kan de stad doen om nieuwe verhuring te vermijden?

- Zie hierboven.
- Aanplakking besluit? O.a. in Gent. In Leuven enkel bij onbewoonbaarheid.
- Boete bij verwijderen van aanplakking kan via GAS (o.a. Mechelen). Leuven: in de praktijk moeilijk te handhaven. Verwijderde borden worden wel terug gehangen.
- Gedogen verdere verhuring bij ongeschiktheid (o.a. Gent).
- Turnhout: vrijstelling voor renovatiewerken. Termijn van 4 jaar was te lang. Vlaams nu 2 jaar (Turnhout nog 3 jaar). Opschortingen zijn ook mogelijk voor lokale besturen. Gevaar voor schending van gelijkheidsbeginsel wanneer er een onderscheid wordt gemaakt in termijn voor vergunningsplichtige werken en niet- vergunningsplichtige werken?

4) Hoe kan de stad haar inwoners sensibiliseren over mogelijke premies en ondersteuning?

- Aandachtspunt: briefwisseling is voor anderstaligen moeilijk te begrijpen.
- Infosessie voor kansarmen groepen i.s.m. kansarmoede-organisaties (Mechelen).