

Verslag presentaties overlegtafel centrumsteden 25/06/2021

Hieronder vindt u een overzicht van de vragen en antwoorden n.a.v. de twee presentaties van de steden Sint-Niklaas en Antwerpen en de presentatie van Wonen-Vlaanderen i.s.m. Geraardsbergen over de Waarschuwingsprocedure.

1. Sint-Niklaas: vorming rond huren voor scholieren

Presentatie door Jasmina Philippe.

Verslag presentatie:

- Vorming voor laatste jaar studenten secundair onderwijs
- Initiatief OCMW
- 7 stappen
- Verwachtingen worden afgestemd met de realiteit
- Allen wonen, maar ook over samen wonen
- Bij stap 3 "Gaan kijken" wordt aandacht gegeven aan de woningkwaliteitsnormen
- Uitleg over wat iemand kan doen in geval van woningkwaliteitsgebreken

Vragen:

- Staan jullie ook extra stil bij ventileren en verluchten ?
 - o Gevaren CO-vergiftiging: dus verluchttingsroosters niet afdekken
 - o Doen soms ook demo-woning: dan kunnen bepaalde mogelijke gebreken aangetoond worden
- Doelgroep: ook leerlingen die gaan verder studeren en op kot gaan?
 - o Vooral leerlingen uit technische richtingen, die mogelijk sneller zelfstandig gaan wonen
 - o Vaak ikv PAV (project overschrijdende vakken)
 - o ASO scholen reageren nooit
- Opmerking V VdC: staat nu in de eindtermen, zeker op te volgen!
- Sinds wanneer doen jullie dit?
 - o Sinds 10 (?) jaar
- Hoeveel leerlingen kunnen jullie zo bereiken?
 - o Houden geen cijfers bij
- Hebben jullie er zicht op of die vorming ook zijn vruchten afwerpt?
- Ook interessant voor vluchtelingen-jongeren? Of niet-begeleide minderjarige jongeren?
 - o Andere steden zien dat wel zo
- Hoe is de reactie van de leerlingen? Actieve interesse? Zien jullie hen daarna terug bij jullie diensten?
 - o Altijd heel aangenaam, zeker veel interesse
 - o Leerlingen nemen die elementen zeker mee, ook later in hun leven in toekomstige woningen
- Interactieve aanpak, zijn ook flexibel in werkwijze: 1,5 uur ipv 2 uur kan ook, of ze kunnen de inhoud in een pakket aanleveren

Aanvullend ter info: link naar de eindtermen:

[eindtermen_aso_kso_tso_economische_en_financiële_competenties](#)

(voor ASO etc doelstellingen 11.1 en 11.2)

(voor BSO > Finaliteit arbeidsmarkt > Economische en financiële competenties > Eindtermen – 11.2 en 11.3)

2. Sint-Niklaas: opvolging verwaarlozing

Presentatie door Christien Geldolf.

Verslag presentatie:

- Preventief wkw beleid
- Samenwerking met Immo: op vraag van Immo's zelf
- Bij zittende huurders en melding van kwaliteitsproblemen: moeilijk voor immo om op te volgen
- Willen vooral tussen twee verhuringen door de preventie te doen
- Samenwerking met 3 grootste makelaars: bereiken tot 95% van de markt
- CA gratis, niet zoveel CA's worden afgeleverd maar heeft wel impact
- Ook OTP bij aanvraag tegemoetkoming in huurprijs bij OCMW
- Woningcontroleur begeleidt de verhuurder bij herstelling
- Cijfers: in 2020 effect van corona. Immo in stijgende lijn, OCMW dalend ??
- Verwaarlozing: aangepast beleid
- Bij correcte vaststelling zelden 18 strafpunten
- Glabreuk: geen inventarisatie mogelijk
- Puntensysteem aangepast: wilden van strafpunten af, werken nu met "algemeen" of "niet-algemeen" gebrek
- Concreet voorbeeld met foto in presentatie
- Strafpuntensysteem werkte niet altijd afdoende
- Ook preventief luik: bij vaststelling van enkele kleinere gebreken wordt de eigenaar ook op de hoogte gebracht
- Cijfers: stijging van aantal woningen op inventaris verwaarlozing
- CA enkel betalend indien gevraagd wordt na besluit o/o

Vragen:

- Ik ben niet thuis in de OCMW wereld, dus wat bedoel je met een "aanvraag tussenkomst ikv huisvesting? "
 - is aanvraag huurwaarborg
 - geen selectie: voor elke aanvraag
 - OCMW begeleidt huurders, dienst huisvesting begeleidt verhuurders
 - Tevreden over: werkt wel

- Grootste deel van de woningen is wel in orde
- Eigenaar is meestal aanwezig bij de controle en is meestal bereid voor snelle herstellingen
- Eigenaar krijgt 3 maand om alles te herstellen, zonder opstart procedure. Indien na die 3 maanden nog geen herstelling is gebeurd, dan wordt de procedure opgestart.
- Hoe juridisch geregeld?
 - Wat doet OCMW indien de woning niet in orde is? Dan geen huurwaarborg.
 - Geen verplichting vanuit de stad.
 - OCMW legt het wel op als voorwaarde.
- Merken jullie een verband tussen verwaarlozing en leegstand?
 - Meeste verwaarloosde staan ook leeg
- Hoog percentage marktaandeel immo?
- Werklast verwaarlozing?
 - Valt wel mee, ze maken ook wel keuzes in prioriteiten
 - Willen nog iets meer aandacht geven aan preventie
 - Totnogtoe vooral aandacht voor ernstige verwaarlozing
 - Preventief zou wel meerwaarde kunnen geven
 - Administratieve last? Aparte cel, controleurs doen enkel controle + verslag. Niet opvallend meer werk. Zeker geen trechter bij administratie.
 - Kortrijk: ervaring dat verwaarloosde panden toch wel bewoond worden. Zitten wat vast met verstrenging vs. oplossingen voor bewoners
- Opmerking Jurgen DW: bij vaststelling ernstige gebreken met veiligheids- en gezondheidsrisico's kunnen we dit niet onopgevolgd laten.
 - OCMW moet daarin verantwoordelijkheid nemen.

3. Antwerpen: aanklampend werken bij o/o

Presentatie door Katrien Huybrechs en Sarah Hufkens

Verslag presentatie:

- Huidige werking + op te starten projecten
- 3 fasen:
 - Aanmaning
 - Procedure o/o
 - Handhaving
- Eigenaar en huurder worden vanaf begin af aan betrokken in proces + ook communicatie naar beiden
- Maatschappelijk werkers van de dienst woonbegeleiding ondersteunen huurder en verhuurder
- Wekelijks overleg tussen verschillende betrokken diensten
- Tijdens aanmaningsfase geraken 60% van de dossiers opgelost
- Tijdens de hoorplicht geraken nog eens 20% opgelost
- Dus slechts in 20% van de dossiers komt er een besluit
- Instroom vooral vraaggestuurd, maar ook wel wat proactief
- Studentenhuisvesting sinds 2013 gecontroleerd
- Elke zomer worden eigenaars van studentenkoten met rood label aangeschreven
- Sociaal beheer (2.0) gestart eind 2020
 - Partners voor renovatie en verhuur: AG Vespa en SVK
- Pilotproject: Budget van 150.000 euro voor twee woningen, twee woningen op leegstandregister
- Uitbreiden proactief werken
 - Pilotproject op maat van de wijk: samenwerking met stadsmariniers
 - Slechte woningkwaliteit is daarin een element
 - Screening op straatniveau

Vragen:

- Wat is Planning en Voorbereiding?
 - Verschillende afdelingen binnen woningkwaliteit
 - Binnenkomende dossiers worden voorbereid en ingepland voor plaatsbezoek
- Als iemand februari 2019 een besluit oo krijgt, gaat die dan pas januari 2021 een eerste aanslag krijgen, zo begrijp ik het. Krijgt die dan de heffing x 1 of ongeveer x 1.9 omdat die dan bijna twee jaar op Vivoo staat?
 - Heffing pas op 1 januari, dus dit kan zo zijn.
 - Aanslag wordt wel berekend volgens aantal maanden op de inventaris
- In hoeverre heeft de eigenaar nog inspraak in de renovatie(kosten) in het geval van sociaal beheer?
 - Niet meer
 - Genot van woning wordt volledig onttrokken van de eigenaar
 - Gebruik van simulatietabel van de VMSW voor bepalen van maximum prijs

- Stadsmariniers? Focussen op multiproblematiek? Labels studentenhuisvesting ook toepassen op die wijken?
 - Nee
 - Wel voorzien om CA's af te leveren
 - Voor labels samenwerking met kotweb en dienst studentenhuisvesting

4. Waarschuwingsprocedure

Presentatie door Pieter Van Vlaenderen.

Voorbeeld uit de praktijk: Geraardsbergen (presentatie door Ellen Marcelis)

- Verplicht CA in Geraardsbergen sinds 1 januari 2017, via gefaseerde invoering volgens wijken.
- Ze pasten al een korte termijn voor herstelwerken toe, dus overgang naar waarschuwingsprocedure ging vlot
- Nadeel: administratieve last is verhoogd
- Voordeel: kunnen beter sneller opvolgen
- 2000 woningen gecontroleerd op een geschat aantal van 3000 huurwoningen

Vragen:

- Bij waarschuwingsprocedure uitgangspunt "kans op succes" versus korte timing om inschatting te maken, lijkt ons niet altijd erg simpel in de praktijk. Wie komt dan uiteindelijk wel en wie niet in aanmerking? Lijkt dan misschien wat subjectief?
- Waar zit juist de extra administratieve last?
 - o Opgelet: voor starten waarschuwingsprocedure is er geen beslissing burgemeester nodig
 - o In Geraardsbergen gekoppeld aan verplicht CA
- GOAZ wil waarschuwingsprocedure uittesten
- Twee weken wat krap?
 - o Uitvoeren eerste OTP en opleggen hersteltermijn zouden samen worden gebracht naar eerste maand in aan te passen regelgeving (in BVR).