

VERSLAG

OVERLEGTAFFEL CENTRUMSTEDEN

////////////////////////////////////
datum: 23/10/2023

aanwezig: Britt de Brouwer (stad Brugge), Erika Deschacht (stad Oostende), Fien Baerten (stad Oostende), Mark Leonard (stad Brugge), Inge Marstboom (stad Antwerpen), Els Vandoren (stad Aalst), Helena Winckelmans (stad Mechelen), Swa Silkens (stad Mechelen), Martine Claeys (stad Gent), Rebecca Vandewalle (stad Gent), Willem Gobeyn (stad Gent), Carolien Beyers (stad Gent), Jasmijn Vincken (stad Genk), Luc Goeman (stad Sint-Niklaas) en Hilde Temmerman (stad Sint-Niklaas)

verontschuldigd: stad Leuven, stad Turnhout

voorzitter: Tim Jamée

verslaggever: Johan Baeten
////////////////////////////////////

1 HOSPITAWONEN STAD GENT: ONDERZOEK BIJ VERGUNNINGHOUDERS

De ppt-presentatie wordt overlopen.



20231023_PU_Hospit
awonen_Overlegtaffels

De nota rond hospitawonen kan worden opgevraagd bij de stad Gent.

Vragen en bedenkingen

- 30% van de hospitabewoners staat gedomicilieerd.
- Vooral internationale studenten en niet-werkenden doen beroep op deze formule.
- Zoals ook aangegeven in de nota wil het beleid inzetten op het uitbreiden van hospitawonen naar twee kamers. De achterliggende bekommernis is de acute nood aan betaalbaar wonen “tout court” (o.m. grote villa’s met vele kamers....). Dit moet verder onderzocht worden. Uiteraard brengt dit uitdagingen mee op het vlak van woningkwaliteit en stedenbouwkundig beleid. De regelgeving (Algemeen Bouwreglement stad Gent) zal sowieso moeten gewijzigd worden. Het ongunstige neveneffect is ook dat de huurprijs wordt opgedreven bij twee kamers. Momenteel wordt bij een woningcontrole (ingevolge klacht) deze woning beschouwd als een eengezinswoning (deze wijze wordt gedoogd door Wonen in Vlaanderen). Trouwens, voor hospitawonen wordt een omgevingsvergunning van vijf jaar afgeleverd.

- De stad Sint-Niklaas deelt mee dat zij werken met een melding van de dienst bevolking bij inschrijving van een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin dat op dat adres woont (na controle door wijkagent in functie van de definitieve inschrijving). Op die manier sporen zij dossiers van feitelijk kamerwonen op. Sint-Niklaas zal dit dan nooit als een eengezinswoning beschouwen.
- Ook Antwerpen werkt met dergelijk systeem van vergunningen. Vaak misbruiken via airbnb. De stad Leuven heeft haar kotmadam-model (uiteraard gericht op studenten).
- De stad Gent heeft geen zicht op de “grijze” zone inzake hospitawonen. In Gent zijn er 3.800 betalende voor een tweede verblijf.
- Niemand was vragende partij voor een label voor hospitawonen. De eigenaar heeft meestal een kandidaat hiervoor.

2 AANPAK LOGIES STAD ANTWERPEN

Hierbij de ppt-presentatie:



plan_van_aanpak_logies_Antwerpen.pdf

Vragen en bedenkingen

- Transformatie van hotels: is er nood? Ja, er is nood aan betaalbare studentenhuisvesting (1000 koten te kort) en woningen voor tijdelijke arbeidsmigranten. Alles moet in kaart gebracht worden. Dienst stedenbouw is onderbemand en heeft geen tijd: dienst toerisme heeft zelf een opleiding gekregen om in omgevingsvergunningen te kijken: wat te doen om die panden in orde te krijgen? Dit is een huzarentaak. Het is een beleidskeuze om iets aan de stedelijke regelgeving te doen.
- Alles best opnemen in de Bouwcode. Aanpassing van het Vlaams logiesdecreet voor een stedelijke conformiteit zou een goede optie zijn (maar dit wordt getild naar de volgende legislatuur). Handhaving in het Logiesdecreet is zeer minimaal (zelfs na meldingen), controles gebeuren vaak via steekproef.
- Gelukkig is er nu wel wetgeving rond tijdelijke arbeidskrachten. Vroeger moest dat via logies gebeuren. Dat is niet evident.
- De communicatie tussen de verschillende diensten stedenbouw en handhaving heeft heel wat opgehelderd en verbeterd.
- Er zijn continu makelaars in Antwerpen die nu appartementsblokken zetten en dan verhuren via het airbnb-model en zo serieuze opbrengsten genereren. Hospitawonen in Gent is dan vooral ingegeven vanuit betaalbaar wonen. De nieuwste trend is om via airbnb te werken.
- Ondanks Europese regelgeving inzake transparantie is het moeilijk om gegevens vast te krijgen via airbnb. Aantal units verhuurd via airbnb is niet hetzelfde als het aantal vakantiewoningen in de stad. Andere steden hebben een tekort aan cijfers rond airbnb.

3 VARIA

3.1 ERKENNING WONINGCONTROLEURS

Ook in Gent stelt zich een probleem wat betreft de erkenning van de woningcontroleurs. Concreet: vanaf januari 2024 kan de stad de facto geen nieuwe woningcontroleurs meer inzetten voor

woningkwaliteitscontroles en input via VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit). Voor certificering is een heel opleidingstraject voorzien van ongeveer 360 uur opleiding bij het CVO volgen en stage doen. De stad moet dus deze mensen betalen, maar zij kunnen eigenlijk niets doen gedurende zes maanden indien de opleiding aaneensluitend is!

Deze problematiek is al aangekaart bij Dorien Van Cauwenberghe van de Cel Woningkwaliteit (Wonen in Vlaanderen). De stad Gent is voorstander van een soort van tijdelijke erkenning (als overgangsmaatregel), zodat de toekomstige controleurs toch al kunnen werken in VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) en niet louter moeten meelopen met de andere woningcontroleurs. Woningcontroleurs werken in Gent op B-niveau, terwijl de opleiding op secundair niveau is. Vroeger verzorgde Gent de opleidingen zelf. Daarnaast komt er ook nog de komende verplichting van het CA.

De opleidingen (veelal online) staan trouwens ook nog niet op punt. Steden koppelen hiervoor wel terug naar Wonen in Vlaanderen. De opleiders zelf zijn ook geen woningcontroleurs en de intake is wel fysiek om verder deel te nemen aan de EVC-test. Moeten deze gesprekken met de opleidingsconsulenten dan nog doorgaan voor controleurs die al 20 jaar op de teller hebben staan om toegang tot de testen te bekomen?

Dit probleem wordt meegenomen en teruggekoppeld naar het team Woningkwaliteit.

3.2 STAND VAN ZAKEN NIEUWE WOONVORMEN (VRAAG VAN STAD GENT)

Sofie Houvenaghel volgt dit op binnen Wonen in Vlaanderen (afdeling beleid). Het plan van aanpak werd opgestart in het najaar van 2020. Het onderzoekswerk binnen het eerste werkspoor (juridische belemmeringen wegwerken) wordt, waar mogelijk, vertaald in quickwins wanneer aspecten van de regelgeving Wonen worden aangepast. De inzichten uit leertrajecten zoals over wooncoöperaties en proefprojecten regelluw kader (tweede werkspoor) worden meegenomen bij de opmaak van de bijdrage Regeerakkoord.

Op het vlak van informatie en inspiratie (derde werkspoor) wordt dit najaar nog een uitgewerkte pagina over nieuwe woonvormen online gezet op de website van Wonen in Vlaanderen.

Bijlagen

1 Nota rond hospitawonen in Gent