

Verslag Woonraad dinsdag, 15 september 2020

Aanwezig:	I. Ravestyn, hoofddeskundige huisvesting; D. Gilliaert, schepen/OCMW-voorzitter; J.-B. Gallin, hoofdverantwoordelijke omgeving en huisvesting; W. Van Laer, ondervoorzitter seniorenraad; E. Jordens, Woonwel;
Verontschuldigd:	L. Veulemans, Provinciebestuur; K. Goossens, RSVK; Monteyne Stefanie, deskundige huisvesting;
Afwezig:	T. De Boyser, diensthoofd sociale zaken OCMW; P. Verbrugge, shm IJzer en Zee; M. De Clerck, deskundige ruimtelijke ordening; J.M. Dedecker, burgemeester; S. Lombaert, Wonen West-Vlaanderen; A. Goethaels, voorzitter N-VA; Huurdersbond, Huurdersbond; B. Vandekerckhove, voorzitter Open VLD; R. De Lille, voorzitter Groen

Verslag

1. Stand van zaken sociale projecten en BSO

Bespreking.

Wegens de beperkte aanwezigheid tijdens de woonraad, werd de agenda noodzakelijkerwijs ingekort.

Woonwel.

Enkel shm WoonWel werd besproken.





- Ettligenwijk: er waren een aantal opmerkingen inzake het openbaar domein. Omgevingsvergunning wordt ingediend, uitvoering voorzien zomer 2021. Er worden archeologische boringen uitgevoerd;
- Jutters/Kruiersstraat: de wegenis dient dringend overgedragen te worden naar het gemeentebestuur. Er dient een concrete vraag vanuit het gemeentebestuur aan de Cel Vastgoed gesteld te worden;
- Slijpe: vraag naar intentie van het college van burgemeester en schepenen. Met het oog op de opmerkingen inzake verhouding sociale percentages, werd een private ontwikkelaar gevonden voor een gezamenlijke ontwikkeling van het volledige woonuitbreidingsgebied, waardoor de sociale percentages in Slijpe zullen dalen. De private ontwikkelaar heeft dezelfde architect aangesteld, zodat een globale visie mogelijk is.
- Badenlaan: omgevingsvergunning is goedgekeurd, beroepstermijn lopende

De mogelijkheid invoeren van een toewijzingsreglement lokale binding wordt besproken. Het maximum van 1/3 van het totale patrimonium geldt enkel bij doelgroepen, niet bij lokale binding. De recent ingevoerde reglementen van Gistel en Oudenburg worden overgemaakt. Er wordt gemeld dat het aantal criteria beter beperkt is om het werkbaar te houden voor de sociale woonorganisaties.

Vanuit WoonWel wordt gevraagd om de gezamenlijke zitdag opnieuw op te starten. Het voorstel is om de gezamenlijke zitdag voortaan te organiseren in de Stille Meers. Er wordt gekeken om de zitdag COVID-proof te organiseren.

WoonWel meldt dat ze verhuisd zijn naar Lijndraaiersstraat 13, 8400 Oostende. De gemeentelijke website en het infoformulier zullen aangepast worden. Er is mogelijkheid om op afspraak in Oostende zich in te schrijven iedere vrijdagvoormiddag.

BSO Financiering: nog altijd 11 op de teller staan. Badenlaan wordt in 1 keer aangemeld, dus voorlopig geen woonconvenant nodig.

2. Stand van zaken actie Westende-Bad

Er wordt door lokale politie, gemeentebestuur en brandweer een grootschalige controle-actie uitgevoerd in Westende-bad, waarbij gekeken wordt naar de kwaliteit en (brand)veiligheid van het patrimonium en tegelijk gekeken wordt of de bewoners nood aan hulpverlening hebben. Door corona ligt de actie tijdelijk stil.

Er werden tussen juni 2019 en maart 2020 10,5 onderzoeksdagen georganiseerd, waarbij 68 gebouwen (met in totaal 601 entiteiten) onderzocht. Dit heeft geleid tot het opstarten van 359 procedures kwaliteitsbewaking. Opvallend is dat slechts 3% van het onderzochte patrimonium onmiddellijk voldoet aan de minimale eisen. De meeste eigenaars zijn bereid de nodige werken uit te voeren en krijgen hiertoe ook de nodige tijd. Ongeveer 19% van het onderzochte patrimonium is momenteel belast met een besluit burgemeester. Een aantal van deze gebouwen zijn ondertussen verkocht.



3. stand van zaken heffingen

Heffing leegstand en verwaarlozing/verkrotting.

Er wordt zoveel mogelijk met een waarschuwing gewerkt, om eigenaars de tijd te geven om stappen te ondernemen. Dit werpt zijn vruchten af. Ofwel wordt de leegstand/verwaarlozing/verkrotting op tijd weggewerkt, ofwel komen de eigenaars in aanmerking voor een vrijstelling.

Deze werkwijze loont:

- panden opgenomen in gemeentelijke inventaris leegstand in 2019: 111
- panden opgenomen in gemeentelijke inventaris verwaarlozing in 2019: 4
- panden opgenomen in Vlaamse inventaris verkrotting in 2019: 110 (waarvan 89 in zelfde gebouw)
- Aantal inkohieringen:
 - Heffing leegstand en verwaarlozing: **71**
 - Heffing verkrotting: **19 panden**
- Ingekohierd bedrag:
 - Heffing leegstand en verwaarlozing: **178.500 euro**
 - Heffing verkrotting: **131.000 euro**

Aantal waarschuwingsbrieven (gemiddeld 30/maand leegstand = 360 + 359 procedures kwaliteitsbewaking = 719 waarschuwingen) > aantal opnames (225 panden) > aantal inkohieringen (90).

Activeringsheffing.

De heffing is gebaseerd op de totale oppervlakte van het perceel. In aanslagjaar 2019 was de heffing 1 euro/m², in 2020 zal dit 1,10 euro/m² zijn. De heffing gaat dus jaarlijks stijgen. Het is nu al geweten dat veel eigenaars de nodige stappen nemen om de bouwgrond verkocht te krijgen om de heffing te vermijden.

Situatie 01/01/2019: 765 onbebouwde percelen, goed voor **72,29 ha**:

- 5 percelen in groengebied (ongeveer 2200 m²)
- 48 percelen in WUG (296,140 m²)
- 712 percelen in woongebied (eventueel met landelijk karakter): 424.528 m². Niet alle percelen zijn echter heffingsplichtig. Het moet ofwel gaan om percelen in een niet-ervallen verkaveling, ofwel percelen in woongebied aan de straatkant EN ze mogen niet in aanmerking komen voor een vrijstelling.

Voorlopig kohier aanslagjaar 2019: 218 heffingsplichtige percelen, goed voor **22,29 ha**. Door de stijgende heffing zou dit relatief snel moeten dalen.

4. stand van zaken premies

Niet besproken



5. Toekomstdromen

De burgemeester heeft een herhuisvestingsplicht in het kader van de procedure kwaliteitsbewaking. Dit is een inspanningsverbintenis, geen resultaatverbintenis. Het effectief herhuisvesten is echter vaak een probleem om een veelheid aan redenen:

- CTO niet beschikbaar;
- Huurder verwacht onmiddellijk een sociale huurwoning en werken niet echt mee (niet actief op zoek gaan naar alternatieve huisvesting);
- Lokale immo's werken niet echt mee;
- Soms wel absolute voorrang sociale huurwoning, maar men moet zich op tijd inschrijven (vaak een probleem) en er moet natuurlijk een sociale huurwoning vrij zijn.

Om het probleem in te dijken, worden diverse inspanningen geleverd:

- De woningkwaliteit in het algemeen wordt aangepakt: actieve en pro-actieve kwaliteitsbewaking, met als doel de kwaliteit van het (huur)patrimonium op korte termijn te verhogen. BV invoeren conformiteitsverplichting, bv actie Westende-Bad, ...
- Vanaf opmaak advies onbewoonbaarheid door administratie wordt Welzijnshuis ingeschakeld (= intensieve begeleiding bewoner). Probleem: de hulp wordt soms niet aanvaard;
- De zeer hoge heffing wordt vanaf het 1^e schrijven naar de verhuurder gemeld (via schrikwekkend effect, verhuurder aansporen nodige doen om onbewoonbaarheid te vermijden)
- VH neemt geen contact op met administratie omtrent het dossier, waardoor vermoed wordt dat er geen of te weinig of te laat werken gebeuren: huurder wordt naar gemeentebestuur geroepen om minstens 1x om de 2 weken het dossier te bespreken. PROBLEEM: ze sturen vaak hun kat

Het gemeentebestuur gaat binnenkort over tot het aankopen van 2 woningen. Het college van burgemeester en schepenen is akkoord dat, in afwachting van definitieve bestemming, deze woningen als noodwoningen gebruikt worden, zeer specifiek gericht op het opvangen van bewoners geconfronteerd met een procedure kwaliteitsbewaking.

Er is ook een mogelijkheid om de herhuisvestingskosten te recupereren bij de verhuurder. Dit dossier is momenteel in onderzoek.



