

Verslag Woonraad dinsdag, 21 juni 2022

Aanwezig:

I. Ravestyn, hoofdeskundige huisvesting;
D. Gilliaert, schepen/OCMW-voorzitter;
T. De Boyser, diensthoofd sociale zaken OCMW;
A. Giele, shm IJzer en Zee;
J.-B. Gallin, hoofdverantwoordelijke omgeving en huisvesting;
S. Lombaert, Wonen West-Vlaanderen;
Monteyne Stefanie, deskundige huisvesting;
Vanessa Vens, Oostendse Haard;
Coupé Anneleen, JOGI

Verontschuldigd:

J.M. Dedecker, burgemeester;
L. Veulemans, Provinciebestuur;
K. Goossens, RSVK;
E. Jordens, Woonwel;
B. Vandekerckhove, voorzitter Open VLD;
Thijs Dever, svk Oostende-Bredene
Sarah Casteur, Gelukkige Haard

Afwezig:

W. Van Laer, ondervoorzitter seniorenraad
A. Goethaels, voorzitter N-VA;
Huurdersbond, Huurdersbond
J. De Lille, lid;





Verslag

1. Goedkeuring vorig verslag

Het verslag van de vorige woonraad dd. dinsdag, 31 augustus 2021 wordt goedgekeurd. Er zijn geen opmerkingen over het verslag.

2. stand van zaken sociale projecten

SHM IJzer en Zee.

- Project Havenzijde is in aanbesteding. De werken starten in 2023.
- Project Tuinwijkstraat/Prinsenveldreef: wordt als project overgedragen aan de Woonmaatschappij.

OCMW Middelkerke.

Geen wijzigingen.

RSVK Westkust.

Geen informatie.

WoonWel.

- Ettligenstraat:
 - sloop werd gegund aan de aannemer – uitvoering deze zomer
 - VMSW heeft vandaag zijn goedkeuring gegeven aan het uitvoeringsdossier infrastructuur. Dit wil zeggen dat zij deze werken nu kunnen aanbesteden. Start werken voorzien najaar dit jaar
- Badenlaan: wachten op uitspraak RVVB
- Slijpe WUG: on hold

Wonen Vlaanderen waarschuwt dat Middelkerke in categorie 2 (volg het groeipad niet) terecht zal komen. Bij indeling in categorie 2, dient het gemeentebestuur te verantwoorden welke stappen en initiatieven ondernomen worden om toch tijdig het BSO te realiseren. Bij voorbeeld, na vorming Woonmaatschappij:

- Realisatie Tuinwijkstraat +6;
- Overdracht OCMW – patrimonium +40 (2 reeds meegeteld voor het BSO).

Project Havenzijde (+48 sociale huurwoningen) lijkt echter niet meegerekend. Op heden zijn er volgens Wonen Vlaanderen 118 woningen gerealiseerd. Bij meerekenen van Havenzijde zou dit tot 166 sociale woningen leiden (=93%) en wordt het groeipad wel gevolgd.





Voor het realiseren van project Badenlaan, is een woonbeleidsconvenant vereist. Er dient nu niet langer gewacht te worden op een oproeping.

3. voorontwerp lokaal sociaal woonplan

Er werd door het gemeentebestuur een ontwerp sociaal woonplan opgemaakt, dat voor advies wordt voorgelegd aan de woonraad.

Het toekomstig toewijzingsbeleid zal vermoedelijk leiden tot een 'ramp' richting OCMW. De toekomstige 'versnelde toewijzing', wat grosso modo overeenkomt met het huidige toewijzingsbeleid van een sociaal verhuurkantoor, zal immers beperkt worden tot maximaal 20% van de toewijzingen. Op heden is dit 57% van de toewijzingen en dit is een onderschatting daar in de gemeten periode 2 grote verkavelingen van WoonWel in gebruik werden genomen.

Als de huurders niet langer via versnelde toewijzing een woning verkrijgen, komen ze op straat terecht en zo de bevoegdheid van het OCMW. Er dienen aldus remediërende maatregelen genomen te worden:

- Verhogen van de opvangmogelijkheden op lokaal niveau;
- Opmaken van een doelgroepenplan acute woonnood;
- Verhogen van het sociaal woonaanbod.

1) Uitbreiden van het opvangmogelijkheden.

Er wordt gekeken naar een uitbreiding van de lokale opvangmogelijkheden (noodwoningen/transitwoningen), door 4 woningen, in eigendom van Regie der Gebouwen aan te kopen.

2) Opmaken van een doelgroepenplan acute woonnood.

Een doelgroepenplan is beperkt tot maximaal 33% van het sociaal patrimonium, waarbij er lokale voorrang geldt. Er is een voorstel om, naast de bestaande doelgroep senioren, ook een doelgroep 'acute woonnood' op te maken, voor mensen die dakloos zijn of dreigen te worden, waarbij gewerkt wordt met een cascade-systeem, bij voorbeeld:

- Eerst mensen die in nachtopvang zitten of op straat leven,
- Daarna mensen die in crisisopvang zitten,
- Dan mensen die verblijven bij familie of vrienden;
- Daarna mensen die in een onbewoonbaar verklaarde woning wonen, waarbij er absolute voorrang is op basis van de Vlaamse Codex Wonen;
- Daarna mensen die in een onbewoonbaar verklaarde woning wonen, waarbij er geen absolute voorrang is op basis van de Vlaamse Codex Wonen;
- ...
 - Desnoods nog eens een onderverdeling volgens actueel besteedbaar inkomen om preciaire omstandigheden te 'bevoordelen'





De doelgroep 'acute woonnood' komt grotendeels overeen met mensen die nu via svk gehuisvest worden. De zwaksten zouden dus zowel in de doelgroep versnelde toewijzing als in de doelgroep acute woonnood terechtkomen.

Momenteel is er een lokaal toewijzingsreglement senioren voor 29 entiteiten:

- 8 seniorenwoningen OCMW in Leffinge en Duinenlaan;
- Deel van toekomstige woningen IJzer en Zee: 6 Tuinwijkstraat en 9 Havenzijde
- Vroegere service-flats van OCMW. Deze zijn gesloopt en vervangen door nieuwe flats, waarbij er een uitdoofstelsel is. Er vallen nog 6 flats onder het reglement. Het toewijzingsreglement moet dus geactualiseerd worden, maar voorstel om dit samen met de effectieve vorming WM te doen.

Doelgroepenplan = maximaal 1/3 van de woningen. Op heden zijn er 327 sociale huurwoningen, waarvan 29 met een toewijzingsreglement = $1/3 = 109 - 29$ senioren = 80 voor doelgroepenplan acute woonnood. Bij realisatie van alle toekomstige projecten (+186) wordt dit $142 = (513/3) - 29$.

3) Verhogen aantal sociale woningen.

Er wordt niet rigide vastgelegd waar er wel of niet sociale huurwoningen kunnen bijkomen, om te kunnen inspelen op nieuwe opportuniteiten. Er is dus vrijheid, maar bepaalde spelregels moeten gevolgd worden:

A. Lokale woontoets overleven.

De lokale woontoets is niet pro forma in Middelkerke, maar zeer uitgebreid, zodat elk woontoets, positief als negatief, goed gefundeerd is.

Opmerking Woonraad: welke rol zal de Raad van Bestuur van de Woonmaatschappij spelen als alles via de Woonraad en het college van burgemeester en schepenen dient te passeren. De procedure zal vertragen.

B. Maximaal % sociale huur op buurniveau niet overschrijden.

- Verstedelijkte deelgemeenten: max. 15%
- Grote polderdorpen: 10 à 15%
- Kleine polderdorpen: liefst geen bijkomend patrimonium

Er kan bij grondige motivatie, onder andere remediërende maatregelen, afgeweken worden van bovenstaande percentages.

Opmerking Woonraad: het hanteren van % is soms moeilijk, omdat men bij grotere verkavelingen vaak snel boven het percentage zit.





C. Mix.

Bij grootschalige projecten, een mix voorzien:

- Huur vs koop
- Kleine entiteiten vs grote;
- Mix aan typologieën

Bij kleine projecten (<10 entiteiten): uitsluitend huurwoningen, met mix aan slaapkamers. Indien in een klein polderdorp, uitsluitend gericht op gezinnen.

D. SVK-gedeelte.

- Geen entiteiten inhuren met oppervlakte kleiner dan 45m²;
- Geen groot aantal entiteiten inhuren in hetzelfde gebouw of dezelfde buurt. Bij grootschalige projecten, via de Woonraad passeren.

E. Lokale verankering.

- Regelmatige zitdag;
- Lokaal aanspreekpunt, zowel voor lokaal bestuur als voor doelpubliek.

Het gemeentebestuur heeft een aantal voorstellen om het aantal sociale huurwoningen te verhogen, daar noch de sociale woonorganisaties (muv toekomstige gekende projecten), noch het lokaal bestuur gronden in eigendom heeft die kunnen leiden tot nieuwe projecten. De slaagkans van de initiatieven hangt echter vaak af van derden.

Verkoop van OCMW-patrimonium.

De verkoop van het OCMW patrimonium leidt niet tot een verhoging van het aantal sociale huurwoningen, maar zorgt er wel voor dat het patrimonium terecht komt bij een actor, waarvan sociaal verhuren core business is. Bij overdracht van het patrimonium aan de Woonmaatschappij is er geen herinvesteringsplicht voor het lokaal bestuur, maar deel kan eventueel wel gebruikt worden om het aandeel huur/koop aan te passen.

Opmerking woonraad: sociale koopwoningen worden verlaten door de Vlaamse overheid. Er worden door de sociale woonorganisaties momenteel nog altijd sociale koopwoningen gerealiseerd, maar door de disconnectie tussen sociale leencapaciteit en aankoopbedrag van een sociale koopwoning, geraken de woningen niet meer verkocht. Het kan interessant zijn om, met het oog op het beschermen van het sociaal weefsel, het gebruik van bescheiden huurwoningen in plaats van sociale koopwoningen te bekijken.

Uitvoeren van bestaande projecten (+185).

- Project Badenlaan:





- 131 huur en 33 koop;
- Zit vast voor Raad vergunningsbetwistingen;
- Havenzijde:
 - 48 huur en 12 koop;
 - Ijzer en Zee realiseert in 2023 en draagt als afgewerkt product over;
- Tuinwijkstraat/prinsenvelddreef
 - 6 huur
 - Ijzer en Zee realiseert niet meer en draagt als project over

Afsluiten charters.

Bv verkaveling Vanwalleghemstraat: door het afsluiten van een charter tussen WoonWel, gemeentebestuur en verkavelaar zijn er 22 sociale huurwoningen en zijn de private woningen aan bijkomende huurwoningen onderworpen (beperkt tot verkoop door verkavelaar aan 1e eigenaar)

BV GRUP Lombardsijde: 60 sociale woningen, 119 private woningen ad perpetuum aan bijkomende voorwaarden verbonden (onder andere maximale verkoopprijs)

Er wordt door het gemeentebestuur geprobeerd om vrijwillige charters af te sluiten met de verkavelaar om een beperkt deel (bv 10%, tenzij <1) van de verkaveling een sociaal karakter te doen krijgen enerzijds en de private woningen aan bijkomende voorwaarden te onderwerpen anderzijds.

Slagen hangt af van de medewerking van de verkavelaar.

VIVOO en leegstandsregister.

Bij opname in VIVOO en het leegstandsregister is er een voorkeepsrecht. Gericht uitoefenen van het voorkeepsrecht kan dus bepaalde opportuniteiten bieden.

Daarnaast zijn de gemeentelijke heffingen leegstand en verkrotting in handen van de dienst huisvesting en wonen. Hierdoor dossierkennis over de woningen. Bij woningen die langer op de inventaris blijven staan (meerjarige opname zonder positieve info over toekomstplannen), kan een driepartijengesprek opgestart worden = verdere opnames vermijden via een eventuele aankoop = optreden nog voor er een verkoop gepland is.

Herhalen actieplan publiekrechtelijke percelen.

Het aantal bruikbare percelen is wel uiterst beperkt, want reeds in 2011 voor eerste keer uitgevoerd:

- Percelen zijn uit ROP verdwenen door functiewijziging;
- Percelen werden verkocht aan shm;
- Percelen werden privaat verkocht;



- Percelen blijven dienstig aan het bestuur.

Uitvoeren van het actieplan heeft onder andere geleid tot project Badenlaan, de realisatie van Sint-Laureins en Monnikenstraat.

ROP.

DHW doet de gemeentelijke activeringsheffing. In een bepaald aantal dossiers kan het interessant zijn om een vergadering tussen eigenaar en WM te organiseren over toekomst van het (heffingsplichtige) perceel.

Verhogen svk-deel naar 75.

- Actief promoten van svk-deel.
Dit gebeurde in het verleden via de waarschuwingsbrieven leegstand en leidde dan tot een verhoogde belangstelling voor RSVK en een stijging van het aantal woningen. Dit kan opnieuw opgenomen worden (vanaf effectieve vorming WM, flyers nieuwe WM nodig)
- Behoud van de subsidie grote gezinnen.
Het betreft een subsidie van 100 euro per maand voor woningen en appartementen met minstens 3 slaapkamers, verhuurd aan gezinnen met minstens 2 kinderbijzlaggerechtigde kinderen. De subsidie gaat naar SVK, niet de huurder. Hierdoor wordt het mogelijk om grotere entiteiten in te huren en nog steeds te verhuren aan betaalbare prijzen voor de huurder.

Eindresultaat.

Actie	Aantal sociale huurwoningen
Huidig patrimonium	327
Uitvoeren Havenzijde (48)	375 (= +48)
Uitvoeren Tuinwijkstraat (6)	381 (=+54)
Uitvoeren Badenlaan (131)	512 (=+185)
Uitvoeren Ettlingenwijk (1)	513 (= +186)
Verhogen aandeel RSVK naar 75	538 (=+211)
Afsluiten charters	???
ROP	???
VIVOO/leegstand	???

4. Kwaliteitsprocedure Vlaamse Wooncode

Het gemeentebestuur is zeer actief op het vlak van kwaliteitsbewaking:



- Uitvoeren van de actie Westende-Bad.
De actie is vergelijkbaar met de multibel-actie in Oostende, maar spitst zich vooral toe op slechte woningkwaliteit. Het is een zeer arbeidsintensieve actie, met lang aanslepende dossiers, maar zorgt voor een patrimoniale vernieuwing en verbetering van de woningkwaliteit. De actie is momenteel nog niet opnieuw opgestart, want ondertussen is ook de actie 'verordening conformiteitsattesten' lopende;
- Conformiteitsattesten zijn verplicht in Middelkerke, waarbij huurwoningen, afhankelijk van de ouderdom van het pand, tegen een bepaalde datum over een conformiteitsattest dienen te beschikken. De sanctie bestaat uit een GAS-boete;
- 'gewone' procedures kwaliteitsbewaking, waarbij er op verzoek van de huurder, het OCMW (bv aanvraag Vlaamse huursubsidie of toekenning huurwaarborg) of politie (bv ikv inschrijving bevolkingsregister) wordt opgetreden;
- Aanpak gemene delen van een gebouw.
Bij vaststelling van gebreken in de gemene delen van een gebouw wordt in eerste instantie via de syndicus gewerkt. Indien de syndicus geen actie onderneemt of er is geen syndicus, dan wordt een procedure ten aanzien van alle eigenaars opgestart. Hoewel er veel bijkomend werk is, wordt geopteerd voor deze werkwijze, daar het druk zet op alle eigenaars om de nodige herstellingen uit te voeren (werken worden op korte termijn uitgevoerd). Het is dus niet 1 eigenaar die dient op te draaien voor de gemene delen. Men krijgt ook alles gemakkelijker en vlugger door de VME.

Opmerking Woonraad: de woonraad stelt zich vragen bij het feit dat sociale woonorganisaties ook dienen te betalen voor het verkrijgen van een conformiteitsattest. Onder invloed van het huurdecreet (bij iedere nieuwe verhuring een nieuw attest) kan dit bijzonder hoog oplopen voor de sociale woonorganisatie.

Cijfergegevens kwaliteitsbewaking.

Onderzoeken per type	Aantal onderzoeken 01/01/2022-31/05/2022
Aanvraag conformiteitsattest	189
Hercontroles in lopende procedures	154
Onderzoeken appartementen op basis van gemene delen	29 *
Onderzoek ikv opvang Oekraïne	34
	406

Er werden de eerste 5 maanden van 2022 406 kwaliteitsonderzoeken uitgevoerd door de gemeentelijke woningcontroleurs





Procedures conformiteitsattest, per type	Aantal
Gemeentelijke verordening	88
Opheffing besluit burgemeester	100
Vrijwillige aanvraag CA	30
'Andere' (bv ikv opvang Oekraïne)	9
	227

Het hoge aantal aanvragen conformiteitsattest met oog op opheffing besluit burgemeester wordt verklaard door residentie Zeegalm. Dit gebouw met een 90-tal appartementen werd een aantal jaren geleden ongeschikt verklaard. De nodige werken inzake brandveiligheid zijn beëindigd, waardoor besluiten kunnen opgeheven worden. De besluiten worden op heden één na één opgeheven door toekenning van conformiteitsattesten.

Het relatief hoge aantal 'vrijwillige' aanvragen conformiteitsattest wordt verklaard door immo Caenen (zowel Westende als Middelkerke) die standaard, voor de woningen die via hen verhuurd worden, een conformiteitsattest aanvraagt.

Type	Aantal
Gemeentelijke verordening	21
Vrijwillig	14
Opheffing BB	82
'Andere'	8
	125

Er werden reeds 125 conformiteitsattesten verstrekt tussen januari en juni 22. Dit is lager dan het aantal opgestarte procedures: veel woningen voldoen niet onmiddellijk aan de minimale normen.

Type advies	Aantal
Ongeschikt	95
Ongeschikt en onbewoonbaar	35
	130

Wanneer na een onderzoek vastgesteld wordt dat een pand niet voldoet aan de minimale kwaliteitseisen, wordt een procedure kwaliteitsbewaking opgestart. Er wordt door de gemeentelijke administratie een advies verstrekt aan de burgemeester. In de eerste 5 maanden van 2022 werden 130 procedures kwaliteitsbewaking opgestart.





Jaar	Aantal procedures kwaliteitsbewaking
2012	35
2013	67
2014	128
2015	116
2016	96
2017	95
2018	156
2019	389
2020	213
2021	216
2022 (5 maanden)	130

Door de diverse acties van het gemeentebestuur, is het aantal procedures kwaliteitsbewaking (dus bij vastgestelde slechte woningkwaliteit) zeer hoog, ondanks Corona (2020-2021).

Ondanks het hoge aantal kwaliteitsdossiers, is het aantal besluiten burgemeester beperkt. De meerderheid van de eigenaars gaat binnen de gestelde, eventueel verlengde termijn, de noodzakelijke werken uitvoeren. Er werden op heden 22 besluiten genomen. De meerderheid van de dossiers werd in 2021 opgestart. Het gaat om:

- 14 ongeschiktverklaringen
- 8 ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen.

Herhuisvestingsplicht burgemeester.

= burgemeester moet alle mogelijke inspanningen doen om huurders te herhuisvesten. Het is beperkt tot mensen die in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar daar gemeentebestuur inkomsten niet kent, wordt de plicht voor iedereen uitgevoerd.

Inzake de herhuisvestingsplicht worden diverse problemen ondervonden:

- Door overgang van Vlaamse Wooncode naar Vlaamse Codex Wonen veel vlugger een advies tot onbewoonbaarverklaring;
- Bij overgang van Vlaamse Wooncode naar Vlaamse Codex Wonen komt absolute voorrang op sociale huurwoning slechts uiterst zelden voor;
- Hulpverlening wordt vaak geweigerd ... tot het tot een effectieve onbewoonbaarverklaring komt en men plots een 'andere woning' eist;
- CTO slibt redelijk vlug vol;
- CTO momenteel in gebruik voor opvang Oekraïense vluchtelingen.

Vroeger:

- Van zodra een advies tot onbewoonbaarverklaring verstrekt wordt, wordt OCMW Middelkerke op de hoogte gebracht, zodat aangepaste hulpverlening kan opgestart worden





Nu (sinds eind mei 2022):

- Door personeelstekort bij OCMW Middelkerke en extra belasting maatschappelijk werkers door Oekraïne, is de begeleiding opnieuw tijdelijk in handen van de dienst huisvesting.
- Hoe aanpakken?
 - Afspreken met de bewoners, waarbij met een checklist wordt gewerkt (bv inschrijving sociale huurwoning, Vlaamse huursubsidie, gemeentelijke lijst te huur, ...)
 - Op regelmatige basis met de bewoners afspreken (zo ook uitvoeren van herstellingen te weten komen, zodat desnoods een tussentijdse hercontrole kan uitgevoerd worden ~ verval advies OB)
 - Indien uit de herhaalde gesprekken met de bewoner blijkt dat er geen herstellingen uitgevoerd worden, kort voor het verstrijken van deadline contact opnemen met OCMW om mogelijkheden CTO na te gaan
 - Sinds eind mei ondertussen 14 begeleidingsdossiers opgestart.

5. oprichting sociaal-juridisch loket en draaiboek woningvervuiling

Het loket zal instaan voor:

- Meldpunt discriminatie op de private huurmarkt (i.s.m. UNIA);
- Provinciale huurgarantieverzekering;
- Huurwaarborglening Vlaams Woningfonds;
- Mijnverbouwpremie;
- Gemeentelijke premies;
- Vragen ivm huurwetgeving, ondersteuning briefwisseling;
- Huursubsidie en huurpremie;
- Vermindering onroerende voorheffing;
- Meldpunt woningvervuiling (draaiboek woningvervuiling geagendeerd);
- (tijdelijk) Begeleiding herhuisvesting bij advisee Onbewoonbaarheid;
- Eventueel bijkomende dienstverlening in functie van nieuwe of vigerende wetgeving binnen het beleidsdomein Wonen.

Opstart vanaf 15 september 2022:

- 2 halve dagen per week in het MAC
- 2 halve dagen per maand in het Welzijnshuis

6. Impact Oekraïne op huisvesting

Het lokaal bestuur heeft geen grote gebouwen die kunnen geconverteerd worden voor collectieve opvang. Hierdoor is het lokaal bestuur afhankelijk van eigen opvang (CTO) en private mogelijkheden. Opvang via privaat aanbod is echter beperkt. Het gaat vooral om 2^e verblijven, waarbij de eigenaars tijdens de zomer hun eigendom zelf willen gebruiken.





middelkerke

Er zijn reeds diverse acties ondernomen door het lokaal bestuur om het aanbod op te krikken, bv bij waarschuwingsbrieven leegstand, echter zonder veel resultaat.

Het gemeentebestuur heeft ervoor geopteerd om de aangeboden woningen op minimale kwaliteit te onderzoeken (om te vermijden dat de vluchtelingen in slechte omstandigheden opgevangen worden). Dit zorgt ervoor dat een aantal mensen afhaakt.





