

Verslag Woonraad dinsdag, 06 december 2022

Aanwezig:	I. Ravestyn, hoofdeskundige huisvesting; D. Gilliaert, schepen/OCMW-voorzitter; J.-B. Gallin, hoofdverantwoordelijke omgeving en huisvesting;;; E. Jordens, Woonwel; Alexander Giele, shm Ijzer en Zee Amy Zanders, OCMW Middelkerke Thijs Dever, SVK Oostende-Bredene
Verontschuldigd:	M. De Clerck, deskundige ruimtelijke ordening; K. Goossens, RSVK; Monteyne Stefanie, deskundige huisvesting;
Afwezig:	T. De Boyser, diensthoofd sociale zaken OCMW; P. Verbrugge, shm IJzer en Zee; S. Lombaert, Wonen West-Vlaanderen; W. Van Laer, ondervoorzitter seniorenraad; A. Goethaels, voorzitter N-VA; Huurdersbond, Huurdersbond; B. Vandekerckhove, voorzitter Open VLD; J. De Lille, lid

Verslag

1. Stand van zaken sociale projecten en BSO

OCMW Middelkerke.

Geen wijzigingen ten aanzien van vorige vergadering.

Shm IJzer en Zee.

Project Havenzijde werd aanbesteed. Begin uitvoering voorzien Paasverlof 2023. Opvolging blijft in handen van Ijzer en Zee. Naar werfopvolging toe vraagt shm Ijzer en Zee aan toekomstige Woonmaatschappij om hierin te participeren.

Project Prinsenvelddreef/Tuinwijkstraat wordt als onafgewerkt project overgedragen naar de Woonmaatschappij. Er werd in het verleden reeds een schetsontwerp gemaakt voor het project door architect Fillieu

RSVK Westkust.

Momenteel 51 woningen in patrimonium. Bij nulmeting was dit 25, waardoor stand van zaken inzake BSO +26 bedraagt.

Woonwel.

Project Ettligenwijk: de infratructuurwerken zijn aangevat. De aanbesteding voor bouw dient nog te gebeuren.





BSO.

Volgens gemeentelijke metingen staat het BSO op 168 van de noodzakelijke 177 sociale huurwoningen. Dit is 94,91%. Het gaat om:

Gerealiseerd: 119 entiteiten

- WoonWel: 88 entiteiten
 - 22 Dennenlaan
 - 15 Populierenlaan
 - 4 Monnikenstraat
 - 1 Patrijsstraat
 - 3 Oostendelaan
 - 22 verkaveling Jutters-/Kruiersstraat
 - 22 verkaveling Van Walleghemstraat
 - -1 verkoop
- OCMW Middelkerke: 2 entiteiten
- SHM Ijzer en Zee: 3 entiteiten
 - 4 Sint-Laureinsstraat
 - 1 verkoop
- RSVK Westkust (51 op heden, 25 bij nulmeting): 26 entiteiten

In uitvoering: 49 entiteiten

- Woonwel: +1 Ettligenwijk
- SHM Ijzer en Zee: +48

Volgens de Vlaamse meting begin 2022 waren 167 sociale huurwoningen gerealiseerd (94,35%). Hierdoor volgt het gemeentebestuur het opgelegde groeiritme niet. Het groeiritme was immers 95,42%. Er is dus een tekort van <1%/< woning. Het gemeentebestuur diende een verantwoordingsnota/plan van aanpak in te dienen. Dit werd op 28/07/2022 ingediend, waarbij verwezen werd naar:

- Projecten liggen stil door vorming Woonmaatschappij (bv Prinsenvelddreef, bv inhuringen door RSVK);
- Het tekort is minimaal;
- BSO is gerealiseerd van zodra Prinsenvelddreef/Tuinwijkstraat en een deel van Badenlaan gerealiseerd is;
- Een sociaal woonplan in opmaak was (ondertussen goedgekeurd).

Er is momenteel nog geen antwoord of Middelkerke in 2A of 2B ingedeeld wordt. Er wordt in de Woonraad opgemerkt dat definitieve indeling volgt in december 2022.





Project Badenlaan.

De Raad van Vergunningsbetwistingen heeft beslist dat er een procedurefout is gebeurd (hangt samen met waterloop in het project), er werd geen oordeel geveld over de inhoud.

Er is een overleg met de ontwerper en VMSW op 07/12/2022. De goedkoopste optie is opnieuw indienen van het huidige project om de procedure opnieuw volledig te doorlopen. Vanuit WoonWel komt de vraag naar de visie van het gemeentebestuur hieromtrent.

Vorming Woonmaatschappij.

Het organogram ligt vast. Nu worden werkgroepen opgestart omtrent de operationalisering.

Vanuit administratie komt vraag wanneer best stappen worden ondernomen naar toewijzingsreglementen, aanpassen statuten, Wat toewijzingsreglementen betreft, dient er dringend op politiek niveau tot een consensus gekomen te worden, want de visies lopen uiteen. Er wordt aangeraden ook informatie bij Wonen Vlaanderen in te winnen, daar zij belangrijke cijfers kunnen aanleveren omtrent impact gewijzigde toewijzingsregels.

2. draaiboek woningvervuiling en sociaal-juridisch loket

Door ziekte Stefanie wordt het punt verdaagd naar een volgende Woonraad.

Er wordt kort gevraagd wat het draaiboek woningvervuiling inhoud: een specifieke plan van aanpak omtrent 'omwonen van de woning', zodat zoveel mogelijk hulpverlening wordt opgestart en de kans op recidive zo tot een minimum wordt herleid. Het gaat om een heel arbeidsintensieve procedure.

3. Woningkwaliteit

Noodwoningen.

Middelkerke beschikt momenteel over 5 noodwoningen (2 studio's en 3 kamers). Crisisopvang is dus gericht op alleenstaanden en koppels, er zijn niet echt mogelijkheden voor gezinnen met kinderen. Crisisopvang is noodzakelijk om uiteenlopende redenen: gerechtelijke uithuiszetting, onbewoonbaarverklaringen, opvang Oekraïners, ... Het CTO is vaak oververzadigd.

Cijfergegevens 2021 wijzen uit dat in 2021 17 huishoudens (23 personen) opgevangen werden voor gemiddeld 56 dagen. De reden van opvang was:

- 5 procedure kwaliteitsbewaking
- 10 gezinnen dreigende dakloosheid
- 1 effectieve dakloosheid
- 1 relatieproblemen.

Gemiddeld zijn er 25 à 35 aanvragen per jaar. Wanneer geen opvang mogelijk is, wordt doorverwezen naar daklozenopvang Oostende, algemene crisisopvang Brugge of Vluchthuis voor vrouwen Roeselare.

Diverse factoren zorgen ervoor dat de problematiek lokale crisisopvang acuter wordt:

- Sterke stijging van het aantal gerechtelijke uithuiszettingen. Vermoed wordt dat dit nog sterk zal stijgen door hoge energieprijzen;
- Meer adviezen tot onbewoonbaarverklaring door invoeren Vlaamse Codex Wonen;





- Vermoeden nieuwe vluchtelingenstroom oorlog Oekraïne.

College van burgemeester en schepenen heeft beslist om aantal noodwoningen uit te breiden:

- Renovatie Duinenweg 211B: een woning van OCMW Middelkerke. De woning dient eerst gerenoveerd te worden;
- Aankoop en renovatie van 4 woningen in Kapelstraat (momenteel Regie der gebouwen).

Er zou dus een verdubbeling komen van het aanbod, waarbij er een diversificatie is (niet langer puur op site OCMW + de woningen hebben meerdere slaapkamers dus opvang gezinnen mogelijk).

Er werd een projectvoorstel ingediend bij Wonen Vlaanderen met het oog op het verkrijgen van subsidies. Er is een vermoeden dat project Kapelstraat nog niet ver genoeg staat om recht te hebben op subsidiëring.

Tegelijk wordt nagedacht over remediërende maatregelen:

- Begeleiden van huurders bij advies onbewoonbaarheid, zodat noodzaak crisisopvang verminderd wordt;
- Maatregelen ten aanzien van toekomstig toewijzingsbeleid sociale huurwoningen via gemeentelijk toewijzingsreglement;
- Opmaak draaiboek noodherhuisvesting.

Actie Westende-Bad.

De actie werd opnieuw opgestart (lag stil door corona). Er werd ondertussen reeds 1 actiedag gehouden, waarbij 4 gebouwen onderzocht werden. Daar een negatief brandweerverslag zal gegeven worden voor de 4 gebouwen zal dit leiden tot het opstarten van 157 procedures kwaliteitsbewaking.

Na een standstill gedurende 2 jaar door corona wijst de eerste actiedag uit dat er door de syndici reeds bepaalde maatregelen genomen werden ten aanzien van brandveiligheid. De oude gebouwen blijven echter dramatisch wat woningkwaliteit betreft.

Militaire wijk.

Ministerie van Defensie heeft een 70-tal woningen in Lombardsijde. Het gaat om woningen die op semi-sociale wijze verhuurd worden. De woningen vallen onder de verordening conformiteitsattesten, waardoor het gemeentebestuur momenteel bezig is alle woningen te onderzoeken.

Het ministerie van defensie gaat enkel over tot renovatie van hun woningen als een woning opnieuw te huur komt. Er zijn echter woningen waar de bewoners al meer dan 40 jaar in de woning wonen, waardoor de tijd er is blijven stilstaan. Er worden dus soms ernstige gebreken vastgesteld.

Er werd ook gepolst bij het ministerie van Defensie naar de mogelijkheid om de woningen in te lijven bij het sociaal patrimonium, maar dit blijkt momenteel niet mogelijk daar de wachtlijst bij het ministerie van defensie te lang is.





Cijfergegevens kwaliteitsbewaking

Het gaat om cijfergegevens 1/1/2022 tot 30/11/2022, dus 11 maanden werking.

Er werden 831 onderzoeken uitgevoerd in Middelkerke:

- 30 door de Vlaamse overheid:
 - 17 door de Vlaamse Wooninspectie;
 - 13 ikv huursubsidie/huurpremie
- 801 door het gemeentebestuur:
 - 29 ikv opvang Oekraïne;
 - 280 ikv conformiteitsattest
 - 205 ikv procedure kwaliteitsbewaking
 - 287 hercontroles

Er werden 385 procedures conformiteitsattest opgestart:

- 112 ter opheffing van een BB
- 162 ikv gemeentelijke verordening
- 59 vrijwillige aanvragen
- 52 andere (bv Oekraïne, ambtshalve, ...)

Ondertussen 212 conformiteitsattesten effectief uitgereikt in 2022.

Er werden 213 procedures kwaliteitsbewaking opgestart, nadat slechte woningkwaliteit werd vastgesteld.

- Vlaamse adviezen: 13
 - 6 ongeschiktheid
 - 7 ongeschikt en onbewoonbaar
- Gemeentelijke: 200
 - 148 ongeschiktheid
 - 52 ongeschikt en onbewoonbaar

Aantal besluiten burgemeester: 57:

- 13 in kader van art. 135 NGW, onder andere onbewoonbaarverklaringen na brand, bevel tot staking gebruik toestel, bevel tot uitvoeren van werken, ..
- 3 opheffingen van besluiten tot ongeschiktverklaring daar de appartementen ondertussen onder logiesdecreet vallen
- 41 ongeschikt/onbewoonbaarverklaringen

Er is een groot verschil tussen aantal opgestarte procedures en aantal effectieve besluiten: het gemeentebestuur slaagt er in de meerderheid van de dossiers in om het dossier af te sluiten nog voor





er een besluit dient genomen te worden. Er wordt gewerkt met deadlineverlengingen. Deze worden enkel toegestaan indien de nodige bewijzen inzake uitvoeren van de werken ingediend werden (e-mailverkeer met aannemer, offertes, facturen,).

Er wordt voorzien in begeleiding:

- Gemeentelijke woningcontroleurs:
 - Uitleg aan verhuurders over vastgestelde gebreken. Desnoods nog eens met hen ter plaatse gaan om uitleg te geven en uitvoeren van tussentijdse hercontroles (onder andere ook om na te gaan of het advies OB ondertussen vervalt);
 - Bellen bij verstrijken deadline de verhuurders op om een stand van zaken te bekomen;
- Stefanie: begeleiding van huurders (sinds mei overgenomen van OCMW) bij advies tot onbewoonbaarverklaring:
 - Hulp huurwaarborg;
 - Hulp inschrijving sociale huurwoning
 - Hulp bij aanvraag Vlaamse huursubsidie, met voorlopige berekening bedrag;
 - Begeleiding inzake zoeken naar alternatieve woning,
 - Regelmatig contact met bewoners
 -

De hulpverlening kadert in de herhuisvestingsplicht van de burgemeester. Het gaat om vaak heel zwakke huurder. In de afgelopen 3 maanden werden 25 dossiers opgestart:

- 9 dossiers ondertussen opgelost (verhuisd of onbewoonbaarheid weg)
- 16 lopende dossiers, waarbij in 6 dossiers hulp geweigerd werd

Het gaat om arbeidsintensieve begeleiding.



Op basis van VLOK wordt vergelijking met andere Kustgemeenten mogelijk. Het betreft de cijfers van 2021. Uit de cijfers blijkt dat Middelkerke redelijk actief is op het vlak van kwaliteitsbewaking.

	aantal	Aantal per 1000 huurwoningen	Gemiddelde Andere Kustgemeenten
Toepassing verplichte instrumenten woningkwaliteitsbewaking			
(1) Woningen met adviesvraag in het kader van procedure OG/OB/OVB	0	0	2,58
(2) Woningen met advies in het kader van procedure OG/OB/OVB	6,5	1,69	4,93
(3) Onderzoeken	479,75	124,58	26,97
(4) Besluiten OG/OB/OVB	62,25	16,2	4,04
(5) Beslissingen voldoet	81,67	21,18	4,02
(6) Beslissingen Uitstel wegens werken / Geen besluit / andere	408	105,67	23,76
(7) Verzoeken tot opstart procedure OG/OB/OVB met minstens 1 besluit OG/OB/OVB	58	15,14	4,15
(8) Gemiddelde doorlooptijd tussen verzoek en eerste besluit in procedure (in dagen)	173,25		148,25
(9) Besluiten NGW	6,25	1,63	1,23
(10) Afgeleverde conformiteitsattesten door gemeente	113,25	29,44	6,57
(11) Woningen waarvoor PV's werden opgemaakt ivk strafrechtelijke procedure	8,5	2,2	1,69
Toepassing optionele instrumenten woningkwaliteitsbewaking			
(1) Opstarten waarschuwingsprocedure	0	0	0,14
(2) Besluiten met maatregel snelherstel	0	0	0,45
(3) Besluiten met maatregel herhuisvesting	0	0	N/B
Nazorg woningkwaliteitsbewaking			
(1) Woningen opgenomen op VIVOO in het jaar	64,5	16,79	4,59
(2) Gemiddelde duurtijd van een woning op VIVOO (in dagen)	507,75		588,68
(3) Aantal woningen met beroepsdossier	53	13,82	3,07
(4) Aantal woningen met actie WI	8,5	2,2	1,27
(5) Onderzochte woningen met als resultaat OG en/of OB en recht op huursubsidie	124,75	32,45	7,94
(6) Onderzochte woningen met als resultaat OG en/of OB en voorrang sociale huur	15	3,9	1,68
Activiteit VLOK			
(1) Totaal documenten aangemaakt en opgeladen	2680,25	696,28	134,79
(2) Technische verslagen aangemaakt en opgeladen door gemeente	489,25	127,09	24,53
(3) Technische verslagen aangemaakt en opgeladen door Wonen-Vlaanderen	20	5,2	9,88
(4) CA's aangemaakt door gemeente	124,75	32,41	6,27
(5) CA's opgeladen door gemeente	45,75	11,96	3,9
(6) CA's gemeente opgeladen door Wonen-Vlaanderen	61,5	16,08	4,69
(7) Beslissingen aangemaakt en/of opgeladen door gemeente	507,67	131,51	17,53
(8) Beslissingen opgeladen door Wonen-Vlaanderen	1,5	0,39	2,1
(9) Gebruik webservices	Neen	0	0

4. Cijfergegevens Wonen Vlaanderen

Verzekering gewaarborgd wonen (2021):

Aantal aanvragen blijft dalen. In 2021 werden 28 aanvragen ingediend. Er werd 6 aanvragen geweigerd;

Renovatiepremie (2021):





Sterke daling van het aantal aanvragen (51), wat kan verklaard worden door mijnverbouwpremie. Er werden 43 dossiers goedgekeurd

VAP (2021)

Er werden 14 aanvragen ingediend, 6 werden geweigerd

Mijn verbouwpremie (2022)

verloopt volledig digitaal. Dit betekent dat meerderheid van de aanvragers beroep doet op gemeentebestuur om hun aanvraag in te dienen. Sinds 05/10/2022 16 aanvragers begeleid. Per dossier gemakkelijk 60 à 90 minuten bezig.

Vlaamse huursubsidie.

Er werden in 2021 19 aanvragen ingediend:

- 8 OG/OB/onaangepast
- 6 dakloosheid
- 4 RSVK
- 1 onbekend

Er werden 16 aanvragen geweigerd, om uiteenlopende redenen:

- Te vroeg of te laat ingediend;
- Geen geldige huurovereenkomst
- Huur of inkomen te hoog
- Niet volledig ondertekend of ontbrekende stukken
-

Begeleiding van huurder kan hierbij verbetering brengen, MAAR ... niet alle huurders zijn gekend bij lokaal bestuur. BV ze vragen zelf aan of aanvraag vanuit OCMW van vertrekkende gemeente,

Vlaamse huurpremie

Er werden 78 formulier verstuurd. Dit heeft geleid tot amper 32 aanvragen, waarvan er amper 13 toegekend werden. Om hoge uitval te voorkomen en dus meer huurders te laten genieten van huurpremie werd een protocolakkoord afgesloten tussen Vlaamse overheid en OCMW waarbij namen potentiële rechthebbenden aan OCMW overgemaakt worden zodat zij kunnen helpen met het verzamelen van alle vereiste documenten.

5. Varia

Geen variapunten



