

Woonraad 28/11/2023

Aanwezig:

- Dirk Gilliaert, schepen van Wonen
- Jean-Baptiste Gallin, omgevingsambtenaar;
- Ilse Ravestyn, huisvestingsambtenaar;
- Nathalie Volcke, huisvestingsambtenaar;
- Kimberly Van Hijfte, huisvestingsambtenaar;
- Annelies Van Damme, OCMW Middelkerke;
- Sara Casteur, directeur Woonsprong

Verontschuldigd:

- Dhr. Van Laer, Seniorenraad

Afwezig:

- Jean-Marie Dedecker, burgemeester
- Stefaan Lombaerts, Wonen Vlaanderen;
- Lieven Veulemans, Wonen West-Vlaanderen;
- Anthony Goethals, N-VA;
- Joke De Lille, Groen

Stand van zaken sociale projecten

- Badenlaan: opheffing stolp over het woonuitbreidingsgebied werd ingediend bij het gemeentebestuur;
- Slijpe: het gebied werd door het gemeentebestuur naar agrarisch gebied herbestemd. Er dient ofwel planschade betaald te worden, ofwel dient het gemeentebestuur aan aankoopprijs over te kopen;
- Ettlingenstraat: er is een probleem met de riolering en infrastructuur. VMSW is bezig om het probleem aan te pakken;
- Havenzijde: bouw is bezig. Een werfleider van Woonsprong volgt op. Er is goede samenwerking met Ijzer en Zee over het project. Ijzer en Zee zal nog instaan voor de verkoop van de sociale huurwoningen.
- Prinsenvelddreef/Tuinwijkstraat: nog geen concrete actie ondernomen
- Overname bestaand patrimonium van Ijzer en Zee houdt een gedeeltelijke fusie in, zodat men niet zou moeten betalen voor het over te nemen patrimonium;
- Er werd eerst per gemeente vastgelegd wat er nodig is wat betreft patrimonium. Prospectie nieuwe woningen voor inhuurname wordt opnieuw opgestart. Er wordt gevraagd om tot januari 2024 te wachten vooraleer er opnieuw brochures met de waarschuwingsbrieven leegstand te versturen. Er is een brochure in opmaak.

Wonen Vlaanderen heeft enkel rekening gehouden met sociale huur bij het doorvoeren van de wijzigingen. Er werd geen rekening gehouden met de wachtlijsten sociale koop. Op heden heeft zowel Woonsprong als Ijzer en Zee wachtlijsten sociale koop voor Middelkerke.

Wat betreft het OCMW- patrimonium dient nog gekeken te worden welke formule zal gehanteerd worden: svk-verhuring, in beheer nemen. Enkel als een verkoop 30% van de venale waarde niet overstijgt, kan er aangekocht worden. Als de prijs hoger is, dient een marktconforme lening afgesloten te worden. Dit is financieel niet haalbaar.

Op heden wordt het OCMW – patrimonium door het gemeentebestuur onderzocht in kader van toekenning conformiteitsattesten. Er worden kleine mankementen vastgesteld zoals bv ontbrekende rookmelders, kleine inbreuken elektriciteit, De inbreuken worden doorgegeven aan de gemeentelijke werf, zodat de noodzakelijke herstellingen kunnen uitgevoerd worden. Het patrimonium zal dus over conformiteitsattesten beschikken bij overgave.

Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief.

Tijdens de vorige woonraad werd de drastische daling van het BSO besproken. Dit werd gemeld aan de Vlaamse overheid, die bevestigde dat de daling te maken heeft met project Ettligenwijk: de gesloopte/leegstaande woningen werden reeds in mindering gebracht, maar de nieuwe/te renoveren woningen werden niet in rekening gebracht, daar het project volgens hen op de MJP staat. De Vlaamse overheid heeft de BSO-planner aangepast, maar niet de meting of RWO-datamanager. Woonsprong onderzoekt het dossier.

Kwaliteitsbewaking.

Er wordt een stand van zaken gegeven wat betreft kwaliteitsbewaking.

Er worden bijzonder veel controles uitgevoerd door het gemeentebestuur (bv 626 tussen januari en november 2023), terwijl het aantal Vlaamse onderzoeken te verwaarlozen is. Er wordt vaak slechte kwaliteit vastgesteld, waardoor een procedure kwaliteitsbewaking dient opgestart te worden. In ongeveer 15% van de dossier wordt ook een advies tot onbewoonbaarverklaring afgeleverd.

Bij het afleveren van een advies tot onbewoonbaarverklaring, wordt in het kader van de herhuisvestingsplicht van de burgemeester begeleiding van de bewoner opgestart. Dit is vaak heel intensieve begeleiding.

In de meeste dossiers gaan de eigenaars de noodzakelijke herstellingen uitvoeren, waardoor er geen besluit burgemeester dient genomen te worden. In een aantal dossier dient dit wel te gebeuren. Bij een effectieve onbewoonbaarverklaring, mag de zittende huurder niet blijven wonen in het pand en dient er aldus een alternatieve woning gezocht te worden. Het herhuisvesten van de bewoner is vaak moeilijk en kan niet onmiddellijk na de onbewoonbaarverklaring gebeuren. Het verder bewonen van de onbewoonbaar verklaarde woning wordt dus noodgedwongen getolereerd, terwijl er enerzijds verdere begeleiding van de bewoner wordt aangeboden en anderzijds maatregelen dienen genomen te worden om de bewoner het pand te doen verlaten (aangetekende ingebrekestelling, besluit herhuisvesting, besluit ontruiming). Op heden woont er niemand meer in een onbewoonbaar verklaarde woning.

In een aantal dossiers hebben de bewoners het pand 'te vroeg' verlaten: ze waren al verhuisd nog voor een besluit burgemeester genomen werd. Hierdoor verliezen ze hun eventueel recht op een huursubsidie of absolute voorrang. Met andere woorden, de bewoner moet er blijven wonen totdat het besluit burgemeester genomen wordt, maar het gemeentebestuur dient er dan de dag na de onbewoonbaarverklaring in te slagen de bewoner het pand te doen verlaten. Een vaak onmogelijke opdracht.

Wat betreft de verordening conformiteitsattesten, heeft de Vlaamse overheid de regelgeving inzake vergoeding aangepast: waar vroeger er een retributie was op de afgifte van een conformiteitsattest, wordt dit in de toekomst op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Op heden dient het gemeentebestuur vaak meermaals een hercontrole uit te voeren vooraleer de woning effectief aan de minimale normen voldoet, waardoor in theorie de verhuurder diverse keren de retributie dient te betalen. Er wordt binnenkort een brainstormsessie georganiseerd om te zien hoe het gemeentebestuur de retributie het best aanpakt. Bij het aanpassen van de gemeentelijke verordening, wordt tegelijk gekeken om de resterende deadlines (jaren '70 tot heden) achteruit te schuiven, daar het aantal nog lopende dossiers momenteel gigantisch is (200+ onderzoeken dienen nog uitgevoerd te worden en een kleine 200 conformiteitsattesten dienen nog aangevraagd te worden voor de woningen uit de periode jaren '60 - deadline 01/01/2024).

CIR

Momenteel kan er niet voor een sociale woning ingeschreven worden door de freeze-periode van het CIR. Men kan nog altijd langsgaan voor een inschrijving, maar deze inschrijving zal later, na 1/1/2024 nog digitaal moeten bevestigd worden door de huurder. Er zal door Woonsprong een communicatiecampagne opgestart worden om zoveel mogelijk huurders te bereiken. Er wordt hiertoe reeds een artikel in de eerstvolgende Sirene (editie januari/februari 2024) gepubliceerd.