

Verslag woonraad 05/03/2024

Aanwezigheden.

Aanwezig:

- D. Gilliaert, schepen wonen;
- Ravestyn Ilse, team huisvesting;
- Nathalie Volcke, team huisvesting
- JB Gallin, team omgeving;
- Tom Denduyver, directeur Welzijn;
- Thijs Dever, Woonsprong

Verontschuldigd:

- B. Vandekerkchove, Open VLD
- W. Van Laer, seniorenraad

Afwezig:

- JM Dedecker, burgemeester;
- Stefaan Lombaert, Wonen Vlaanderen
- Lieven Veulemans, Provincie;
- A. Goethals, N-VA;
- J. Delille, Groen

Stand van zaken sociale projecten.

Woonsprong geeft een stand van zaken inzake de sociale projecten Middelkerke:

- Badenlaan: Woonsprong had vrijgave van het gebied gevraagd aan het gemeentebestuur. Een loutere brief is echter onvoldoende om tot vrijgave te kunnen overgaan, er diende een motiverend dossier ingediend te worden. Woonsprong is bezig met Wonen Vlaanderen het dossier op te maken. Het dossier zou door de directie van Woonsprong behandeld worden. Geen informatie over timing;
- Ettlingenstraat: wat betreft het nieuwbouwgedeelte in het project is er nog altijd een probleem wat betreft riolering en infrastructuur. De werken zouden opnieuw opgestart worden in april 2024. Het renovatiegedeelte in het project zal vermoedelijk na bouwverlof 2025 klaar zijn;
- Havenzijde: bouw bezig. Timing februari 2025;
- Prinsenvelddreef/Tuinwijkstraat: nog altijd in studiefase. Geen zicht op wanneer Woonsprong het dossier effectief zal oppakken;
- Overdracht patrimonium IJzer en Zee: voorzien voor 2025;
- Overdracht patrimonium OCMW: vergadering hieromtrent verdaagd naar 27/03/2024;
- Inhuren private woningen: er werd een kader omtrent inhuurname opgesteld, zodat duidelijk is welke woningen wel of niet ingehuurd worden. Er dient gekomen te worden aan een gelijkgeschakeling qua kwaliteit tussen eigen en ingehuurd patrimonium. Dezelfde normen zullen toegepast worden. BV slaapkamer ouders minstens 11m², geen collectieve verwarming, ... Er is een voorkeur voor het inhuren van nieuw patrimonium.

Door het gemeentebestuur werd opgemerkt dat de nieuwe normen en voorkeuren die men

hanteert bij het inhuren van nieuw patrimonium er in de praktijk toe zal leiden dat er geen privaat patrimonium meer wordt ingehuurd:

- Zeer veel appartementsgebouwen zitten nog met collectieve verwarming;
- Zeer veel slaapkamers zijn geen 11 m²;
- Er is zeer sterk vermoeden dat projectontwikkelaars in Middelkerke niet zullen meewerken aan projecten waarbij een gedeelte ter beschikking wordt gesteld aan Woonsprong. Toen Woonsprong meldde dat dergelijke projecten wel lukken in Oostende en het hinterland, werd duidelijk gemaakt dat Middelkerke een ander profiel heeft, namelijk een toeristische gemeente met een zeer sterke druk van 2^e verblijven en pensioenmigranten. Er zal moeten gekeken worden naar andere strategieën, die een beleidsbeslissing vergen.

BSO.

Bij het berekenen van het BSO brengt Wonen Vlaanderen de leegstaande en gesloopte woningen reeds in mindering, terwijl de nieuwbouw/gerenoveerde woningen nog niet meegeteld worden. Het gemeentebestuur gaat bij het berekenen van het BSO zowel met de min- als pluszijde rekening houden.

Gerealiseerd: 111 entiteiten

- Woonsprong 109:
 - Woonwel: 88;
 - IJzer en Zee: 3
 - RSVK: 18
- OCMW: 2

In uitvoering: 49 entiteiten

- Ettligenstraat: +1
- Havenzijde: +48

Momenteel zijn 160 van de 177 woningen gerealiseerd. Het gemeentebestuur gaat het BSO niet realiseren en zal zich opnieuw dienen te verantwoorden. Waar in het verleden het gemeentebestuur in categorie 2a terecht kwam, wordt vermoed dat Middelkerke nu in categorie 2B zal terecht komen. Bovendien dient rekening gehouden te worden met een nieuw BSO in 2025. Daar vermoed wordt dat Middelkerke onder de 3% sociale huurwoningen blijft, kan opnieuw een hoog BSO verwacht worden. Er dienen dus dringend maatregelen genomen te worden om het aantal sociale huurwoningen te verhogen.

Kwaliteitsbewaking.

Er wordt intensief aan kwaliteitsbewaking gedaan. De cijfers van 2023 worden overlopen. Hoewel het gemeentebestuur er in de meerderheid van de dossiers in slaagt om een dossier af te sluiten zonder tot besluitvorming over te gaan, dient er in een aantal dossier tot besluit burgemeester overgegaan te worden. In een aantal dossier gaat het dan om een effectieve onbewoonbaarverklaring. Bij een onbewoonbaarverklaring mag de huurder niet blijven wonen. Met oog op herhuisvestingsplicht burgemeester wordt hulpverlening opgestart van zodra een advies tot onbewoonbaarverklaring verstrekt wordt. Niet alle bewoners kunnen tijdig geherhuisvest worden, waardoor noodgedwongen het verder bewonen van de onbewoonbaar verklaarde woning dient getolereerd te worden.

Verordening conformiteitsattesten.

Wonen Vlaanderen wijzigt de retributie: de retributie ligt niet langer op het afgeven van een attest, maar wel op het uitvoeren van het onderzoek. Daar de retributie geregeld werd, via de verordening, is een aanpassing van de verordening noodzakelijk. Er wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om de bestaande deadlines wat naar achter te schuiven, om het voor de administratie haalbaar te houden.

Er wordt voor geopteerd het 1^e conformiteitsonderzoek gratis te maken en de hercontrole betalend. Zo wordt ook tegemoetgekomen aan de opmerkingen uit het verleden van Woonsprong omtrent de retributie.