

Woonraad 03/12/2024

Aanwezig:

- D. Gilliaert, schepen huisvesting
- K. De Mulder, diensthoofd omgeving en huisvesting
- JB Gallin, omgevingsambtenaar;
- I. Ravestyn, huisvestingsambtenaar;
- N. Volcke, huisvestingsambtenaar;
- T. Dever, Woonsprong

Verontschuldigd:

- B. Vandekerckhove, Open VLD;
- T. Denduyver, OCMW Middelkerke

Afwezig:

- J. Delille, Groen;
- A. Goethals, NV-A;
- W. Van Laer, seniorenraad;
- JM Dedecker, burgemeester;
- S. Lombaert, Wonen in Vlaanderen;
- L. Veulemans, Provincie West-Vlaanderen
- Huurdersbond
- Algemeen Eigenaarssyndicaat

1. Kennismaking.

Op het overleg zijn een aantal nieuwe gezichten aanwezig. Er is een korte voorstellingsronde.

2. Sociaal Wonen.

A. Stand van zaken sociale projecten.

Ettlingenwijk

Inzake het nieuwbouwgedeelte is de infrastructuur bijna klaar. De aanbesteding inzake realisatie nieuwbouw binnen een aantal dagen. Start bouw voorzien april 2025. Inzake de renovatie van het bestaand patrimonium starten de werken binnenkort. Einde van de werken voorzien april/mei 2025.

Badenlaan

Woonsprong is bezig met een 1^e insteek in het kader van het vrijgavebesluit. De omgevingsambtenaar wordt op dat ogenblik gecontacteerd voor bespreking ervan. Er kan momenteel geen exacte timing gegeven worden. Er is overleg met Wonen in Vlaanderen omtrent het dossier. Woonsprong wordt gevraagd om spoed achter de procedure te zetten, daar we ondertussen al (meer dan) een jaar verder zetten en het project belangrijk is inzake het realiseren van het BSO.

Tuinwijkstraat/Prinsenvelddreef

Er wordt gewacht op de overdracht van het patrimonium van Ijzer en Zee naar Woonsprong. Dit is voorzien voor juni . Er wordt gemeld dat er in dit dossier reeds een ontwerp voor preadvies werd voorgelegd aan de omgevingsambtenaar, die op dat ogenblik een aantal opmerkingen had. Het knelpunt blijft de aankoop van garages, waar de eigenaars een veelvoud van de werkelijke waarde vragen.

Havenzijde

Ijzer en Zee is bezig met het bouwen van de woningen. Alle signalen wijzen erop dat alles volgens plan verloopt. Timing is februari 2025.

Overdracht patrimonium OCMW

De overdracht is voorzien voor februari 2025. De schattingsverslagen en de percentageberekeningen zijn hoger, waardoor de overdracht opnieuw voor de raad van bestuur van Woonsprong (eerstvolgende is januari 2025) en daarna de gemeenteraad moet verschijnen.

Overdracht patrimonium Ijzer en Zee.

De overdracht is voorzien voor juni 2025.

Ingehuurd patrimonium.

Op heden worden er 39 private woningen ingehuurd. Tegen eind dit jaar valt dit terug tot 37 woningen. Het gemeentebestuur had weet van 42 woningen. Er wordt Woonsprong gevraagd om te melden wanneer woningen uit het patrimonium verdwijnen, zodat ook het gemeentebestuur alles goed kan bijhouden.

Er werd gepolst naar de initiatieven inzake het inhuren van bijkomend patrimonium op korte termijn (belangrijk inzake het behalen van BSO). Volgende werd gemeld:

- Er zijn momenteel geen gesprekken lopende met betrekking tot het inhuren van bijkomend patrimonium. Hierbij wordt verwezen naar de langdurige onderbemanning van de dienst die zich hiermee bezig houdt. Deze onderbemanning werd weggewerkt, waardoor men vanaf nu actief op prospectie zal gaan;
- De nieuwe flyer is in druk en zal binnenkort overgemaakt worden aan het gemeentebestuur;
- Er komt blijkbaar weinig reactie op het versturen van waarschuwingsbrieven, wat in contrast is met het RSVK vroeger;
- Men wil inzetten op geconventioneerd verhuren bij grotere projecten, maar ook op inhuren van een enkele woning na renovatie;
- Men blijft voorlopig vasthouden aan de strengere regels inzake het inhuren van bijkomend patrimonium, daar men geen kwaliteitsverschil wil tussen ingehuurd en eigen patrimonium (strengere normen), te meer omdat er ook in de toekomst dezelfde huurprijs zal moeten gevraagd worden. Wanneer gemeld wordt dat dit getemperd wordt door enerzijds de Vlaamse huursubsidie en anderzijds de gemeentelijke subsidie, wordt gemeld dat de Vlaamse overheid de huursubsidie wil afschaffen.

B. Stand van zaken BSO.

De cijfers inzake het BSO werden na de woonraad aangepast: het gemeentebestuur ging uit van 42 ingehuurde entiteiten, terwijl blijkt dat dit tegen eind 2024 terugvalt naar 37. Er werd een herberekening gemaakt naar 37 ingehuurde entiteiten.

Momenteel staat het BSO op 154 entiteiten, terwijl tegen 2025 177 sociale woningen dienden gerealiseerd te zijn.

Gerealiseerd: 105 entiteiten

- WoonWel: 88 entiteiten;
 - 22 Dennenlaan
 - 15 Populierenlaan
 - 4 Monnikenstraat
 - 1 Patrijsstraat
 - 3 Oostendelaan 84
 - 22 verkaveling Jutters-/Kruiersstraat
 - 22 verkaveling Van Walleghemstraat
 - -1 verkoop;
- OCMW Middelkerke: 2 entiteiten
- Ijzer en Zee: 3 entiteiten:
 - 4 Sint-Laureinsstraat
 - -1 verkoop
- RSVK Westkust: 12 entiteiten;

Er zijn 49 entiteiten in uitvoering:

- +1 Ettlingenwijk;
- +48 Havenzijde:
 - 12 sociale koopwoningen (3 slaapkamers);
 - 48 sociale huurwoningen:
 - 20 appartementen (2 slaapkamers);
 - 9 seniorenwoningen (1 slaapkamer, toewijzingsreglement reeds ingevoerd);
 - 19 woningen (2 slaapkamers).

Het BSO wordt niet gerealiseerd. Er diende een verantwoordingsnota ingediend te worden. De nota baseerde zich op:

- Overdracht OCMW–patrimonium aan Woonsprong (+40 woningen);
- Aansnijden van WUG Badenlaan (+133 woningen);
- Realisatie 6 woningen Tuinwijkstraat/Prinsenvelddreef (overname project door Woonsprong)

Op heden nog geen antwoord op verantwoordingsnota: indeling in 2A of 2B (= contract met Woonsprong afsluiten). Er dient ook rekening gehouden te worden met een nieuw BSO in 2025. Hierbij zal Middelkerke opnieuw aan een inhaalbeweging onderworpen worden, daar er nog altijd geen 3% sociale huurwoningen zijn.

C. Cijfers sociale huur.

De cijfers sociale huur, stand van zaken 31/12/2023, worden besproken. Er wordt vastgesteld dat er een discrepantie is tussen vraag en aanbod: het aanbod kleine entiteiten is beperkt, terwijl de

wachtlIJst voornamelijk uit alleenstaanden en kinderloze koppels bestaat. Momenteel wonen 580 mensen in een sociale woning van Woonsprong (heden/toekomst). Er staan 838 unieke Middelkerkenaren op de wachtlIJst, waarvan 352 al meer dan 5 jaar op de wachtlIJst staan. Er willen ongeveer 2800 mensen een sociale woning in Middelkerke, waarbij het om inwoners zelf gaat of over inwoners van het huidig grondgebied of vroeger grondgebied van de woonmaatschappij. Er zijn ook 55 mensen in Antwerpen die ingeschreven staan voor een Middelkerkse sociale woning.

D. Actualisatie van de wachtlIJst.

Er was een samenwerking tussen OCMW, gemeentebestuur en Woonsprong over de actualisatie van de wachtlIJst. Na een eerste oproep tot actualisatie, ontstond een lijst van 'niet-geactualiseerden'. Om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk van deze kandidaten hun inschrijving actualiseren (anders schrapping van de lijst), werd tijdens het sociaal woonoverleg werd afgesproken dat:

- Woonsprong de kandidaten die op heden in een sociale huurwoning wonen, contacteert + de overlijdens eruit haalt;
- OCMW Middelkerke hun cliënten contacteert en begeleidt inzake het actualiseren;
- Gemeentebestuur Middelkerke de rest van de kandidaten contacteert. Wat betreft gemeentebestuur hield dit het contacteren van de kandidaten in en hen begeleiden tijdens de digitale actualisatie. De lijst had slechts zelden een telefoonnummer of een e-mailadres, waardoor ook vaak met 'kaartjes in de bus' diende gewerkt te worden.

Medio november kwam er een e-mail van Woonsprong dat 'slechts 73%' van de kandidaten in Middelkerke hun inschrijving geactualiseerd hebben. Nazicht van de nieuwe lijst wees echter uit dat er nog altijd overleden personen tussen stonden, mensen die reeds wonen in een sociale huurwoning, ... Daarnaast bevatte de lijst ook mensen die ambtshalve geschrapt zijn, in een penitentiaire instelling verblijven, ... Met andere woorden, kandidaten die door het gemeentebestuur of OCMW moeilijk kunnen bereikt worden.

Er wordt door Woonsprong op gewezen dat inschrijvingen regelmatig dienen geactualiseerd te worden in de toekomst en dit automatisch dient te gebeuren (door de kandidaat zelf). Vanuit het gemeentebestuur zal er hiertoe regelmatig een oproep in de Sirene verschijnen, zodat hulp kan geboden worden aan kandidaten (daar het een volledig digitale actualisatie is).

3. Afschaffen statuten.

Op heden is de woonraad georganiseerd als een adviesraad. Dit veroorzaakt echter problemen naar de organisatie van de woonraad: quorum, man/vrouw-verhouding, ... Er wordt voorgesteld om de statuten af te schaffen en te vervangen door een huishoudelijk reglement. De aanwezige stemgerechtigde leden van de woonraad gaan akkoord. Tegelijk wordt gesproken over een eventuele andere samenstelling van de woonraad, daar de 'huidige' samenstelling achterhaald is door het ontstaan van Woonsprong enerzijds en veel genodigden vaak niet opdagen anderzijds.

4. Kwaliteitsbewaking.

Middelkerke is heel actief op het vlak van kwaliteitsbewaking. Aan de hand van cijfergegevens en kaarten wordt meer informatie gegeven over kwaliteitsbewaking in Middelkerke (en een vergelijking gemaakt met andere gemeenten binnen arrondissement Oostende). Er wordt dieper ingegaan op het verschil in aanpak tussen Oostende en Middelkerke:

- Oostende: na 3 maanden automatisch een besluit burgemeester tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. Men wordt slechts heffingsplichtig na een jaar. Er wordt heel vaak beroep ingediend bij minister. Bewoner krijgt eventueel recht op absolute voorrang en/of Vlaamse huursubsidie (die ze echter prompt verliezen van zodra de woning opnieuw conform is). Er zijn meer mogelijkheden inzake opvang bij onbewoonbaarverklaringen;

- Middelkerke: de deadline wordt verlengd indien men bereidheid tot aanpakken van de gebreken aantoonde. Er wordt dus slechts uitzonderlijk tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring overgegaan. Veel minder beroepen bij minister. Men is wel onmiddellijk (na 3 maanden, afwachten eventueel beroep bij minister) heffingsplichtig. Er wordt ook heel streng gekeken naar de vrijstelling renovatieschema. Enkel een beperkt deel van de bewoners heeft recht op absolute voorrang en/of huursubsidie, maar de overgrote meerderheid van de bewoners kan dus in de eigen woning blijven wonen (verhuisbeweging is ook een grote financiële inspanning voor de doelgroep).

Daarnaast wordt de impact van kwaliteitsbewaking op Woonsprong overlopen:

- Enkel huurwaarborg OCMW als er een conformiteitsattest is;
- Het over te dragen patrimonium OCMW werd onderzocht. Indien er gebreken vastgesteld werden, werd het conformiteitsattest geweigerd en werd een procedure kwaliteitsbewaking opgestart, waarbij gemeentebestuur de nodige herstellingen diende uit te voeren. Alle woningen beschikken op heden over een conformiteitsattest, met uitzondering van 1, waarvan de herstellingen op heden nog lopend zijn;
- Het over te dragen patrimonium van IJzer en Zee valt reeds gedeeltelijk onder de toepassing van de gemeentelijke verordening conformiteitsattesten. De woningen uit de jaren '60 werden onderzocht. De procedures zijn momenteel lopend. De rest van het patrimonium heeft een latere deadline: 01/01/2026 voor de woningen uit de jaren '70 en 01/01/2030 voor de woningen vanaf 2000;
- Er werd een volledig overzicht gegeven aan Woonsprong van de geldigheidsduur van de conformiteitsattesten van het ingehuurd patrimonium;
- Aanvragen conformiteitsattest is nu gratis. Men betaalt wel 50 euro per hercontrole. Er wordt aangeraden om, voor er een conformiteitsattest aangevraagd wordt, zelf eens een rondgang in de woning uit te voeren.

5. Heffingen.

Er wordt een stand van zaken gegeven wat betreft de gemeentelijke heffingen in handen van huisvesting. Wat betreft leegstand, verwaarlozing en verkrotting is het momenteel, door wijzigingen in bijhouden van gegevens, enkel mogelijk om cijfers van ingekohierde panden te geven. Dit geeft potentieel een vertekend beeld, daar voor de incohiering de dossiers reeds voor de verkrottingscommissie zijn verschenen (waarbij geoordeeld wordt over een administratief beroep of een verzoek tot vrijstelling). De dubbele beroepsmogelijkheid (dus én commissie én fiscaal bezwaar) werd ingevoerd omdat het over hoge heffingen gaat enerzijds en om het college van burgemeester en schepenen zoveel mogelijk te ontlasten anderzijds.

Wat betreft de gemeentelijke activeringsheffing valt op dat het aantal belaste percelen sterk gedaald is sinds het invoeren van het nieuwe reglement. Het nieuwe reglement kent een progressief stijgende heffing én een heel beperkt aantal vrijstellingen anderzijds).

Wat betreft de gemeentelijke heffingen werd een 'speciale vrijstelling' voor Woonsprong ingevoerd: men krijgt een vrijstelling van heffing van maximum 3 jaar, zolang er een herbouw/renovatie/sloofdossier aan gekoppeld is.

Woonsprong stelt dat de periode te kort is, daar woonmaatschappijen een langere doorlooptijd van dossiers kent. Woonsprong wenst een vrijstelling van heffing zolang er een dossier gekoppeld is aan de woning, waarbij men verwijst naar de herhuisvesting van de bewoners, de diverse goedkeuringen die men nodig heeft, openbare aanbesteding,

Naar mening van de administratie is dit potentieel een vrijstelling ad perpetuum, daar de woonmaatschappij dossiers dan kan laten liggen. Alle vrijstellingen zijn in tijd beperkt om de druk op de eigenaar hoog te houden om tot een oplossing te komen. Er is met de vrijstelling reeds een langere

periode van vrijstelling dan voor een 'gewone' projectontwikkelaar. Het gemeentebestuur dient ook rekening te houden met het gelijkheidsbeginsel.