

Verslag Woonraad dinsdag, 13 augustus 2019

Aanwezig:

I. Ravestyn, hoofdeskundige huisvesting;
D. Gilliaert, schepen/OCMW-voorzitter;
T. De Boyser, diensthoofd sociale zaken OCMW;
P. Verbrugge, shm IJzer en Zee;
M. De Clerck, deskundige ruimtelijke ordening;
S. Lombaert, Wonen West-Vlaanderen;
Monteyne Stefanie, deskundige huisvesting;
E. Jordens, Woonwel;

Verontschuldigd:

J.-B. Gallin, hoofdverantwoordelijke omgeving en huisvesting;
J.M. Dedecker, burgemeester;
L. Veulemans, Provinciebestuur;
K. Goossens, RSVK;
W. Van Laer, ondervoorzitter seniorenraad;
Huurdersbond, Huurdersbond;
B. Vandekerckhove, voorzitter Open VLD;

Afwezig:

R. Maes, Vitare;
P. Vercruysse, shm IJzer en Zee;
Pallemaerts Eddy, administratief medewerker;
A. Goethaels, voorzitter N-VA;
AES, AES;
R. De Lille, voorzitter Groen

Verslag

Stand van zaken sociale projecten en BSO





Voorafgaand.

Er wordt door S. Lombaert om verduidelijking gevraagd omtrent enkele punten in het vorig verslag. Na verduidelijking wordt akkoord gegaan met het verslag.

Stand van zaken sociale projecten.

WoonWel

Huidig patrimonium.

Momenteel heeft WoonWel 145 woningen in verhuur:

- Middelkerke:
 - 93 woningen (Ettlingenstraat, F. Dierendonckstraat/Amaat Van Walleghemstraat);
 - 40 appartementen (Dennenlaan, Populierenlaan, Oostendelaan);
- Leffinge: 8 woningen Wielewaalstraat, Patrijsstraat;
- Slijpe: 4 woningen Monnikenstraat;

Lopend project.

De verkaveling Juttersstraat/Kruiersstraat heeft een vermoedelijke oplevering in najaar 2019. Er zijn 22 huurwoningen.

De verkavelingen Jutters/Kruiersstraat enerzijds en Amaat Van Walleghemstraat anderzijds worden voor 50% ingevuld via de reguliere wachtlijst en 50% herhuisvesting op stapel staand project Ettlingenwijk (zie verder).

Toekomstige projecten.

- Badenlaan: gezamenlijk project met shm Ijzer en Zee. De aankoop van de gronden werd vernietigd, onder andere op basis van een verouderd schattingsverslag. De procedure wordt hernomen. Er wordt een verkavelingsvergunning ingediend;
- Slijpe: invulling met cirkels werd niet weerhouden door college van burgemeester en schepenen. Er zijn echter geen richtlijnen over wat het college van burgemeester en schepenen wel aanvaardbaar lijkt.

VOORSTEL: vergadering korte termijn met alle belanghebbende partijen.

Advies project Ettlingenwijk.

WoonWel wenst een grootschalige renovatie van de wijk uit te voeren:

- Renovatie van 14 huurwoningen;
- Slopen van 26 woningen, waarna 27 nieuwe huurwoningen worden gerealiseerd;
- Realiseren van 10 koopwoningen.





De bewoners kunnen allemaal geherhuisvest worden in de projecten Amaat Van Walleghemstraat (fase 1) en Jutters/Kruiersstraat (fase 2). Er zal toch een periode van leegstand van ongeveer 1 jaar zijn. Er was eerst een overeenkomst met samenlevingsopbouw om toch invulling te geven aan deze woningen, maar dit project ligt redelijk stil. Er wordt samenwerking met gemeentebestuur/Welzijnshuis voorgesteld om deze panden toch tijdelijk te kunnen gebruiken. Dit heeft 2 voordelen:

- Geen opname in gemeentelijke inventaris leegstand;
- Mogelijkheid tot tijdelijke herhuisvesting in acute situaties (bv onbewoonbaarheden). Begeleiding naar permanente herhuisvesting is wel noodzakelijk.

VOORSTEL: vergadering tussen alle partijen om de mogelijkheden te onderzoeken.

Bij het adviseren van een nieuw sociaal project dient de woonraad volgende vragen te beantwoorden:

- Past het project binnen het bso of een afgesloten woonbeleidsconvenant?
- Past het project binnen de lokale sociale woonbehoefte?

BSO, stand van zaken augustus 2019.

- Gerealiseerde woningen sinds 2008: 100 sociale huurentiteiten
 - OCMW: +2;
 - SHM IJzer en Zee: +3 (4 Sint-Laureinsstraat -1 verkoop Sportstraat);
 - WoonWel: +66 (22 Dennenlaan, 15 Populierenlaan, 4 Monnikenstraat, 1 Patrijsstraat, 3 Oostendelaan 84, 22 A. Van Walleghemstraat, 1 verkoop);
 - RSVK: +29
- Geplande projecten (BECO-goedgekeurd): 22 entiteiten
 - WoonWel: +22 (Kruiers-/Juttersstraat)

= 122/177 BSO gerealiseerd (=69%).

Toekomstgericht BSO 2019.

- 2 projecten van woonmaatschappij IJzer en Zee zijn wel al woonraad goedgekeurd, maar nog niet BECO-goedgekeurd, waardoor ze nog niet meegerekend worden. In de projecten worden 54 entiteiten gerealiseerd;
- RSVK: aantal panden in opzeg, waardoor het aandeel van RSVK in BSO zal terugvallen tot 26 entiteiten.

= (122+54) – 3 = 173

Conclusie BSO





Een nieuw project past binnen het huidige BSO, daar op heden de BSO-teller op 122 staat. Ook toekomstgericht past het project binnen het BSO, daar het BSO op 173 komt te staan, bij goedkeuring van de projecten van woonmaatschappij IJzer en Zee enerzijds en het dalend patrimonium van RSVK Westkust anderzijds.

Lokale woonbehoefte.

Type	Aantal kandidaten	Aanbod	Tekort	Aan hoeveel % van de vraag kan voldaan worden?
Assistentiewoning	224	10	114	4,46%
1 slaapkamer	483	29	454	6%
2 slaapkamers	1246	64	1182	5,14%
3 slaapkamers	313	100	213	32%
4 slaapkamers	89	29	60	33%

In het project wordt volgende gerealiseerd:

- 1 slaapkamer: 1
- 2 slaapkamers: 15
- 3 slaapkamers: 22
- 4 slaapkamers: 3

Bovenstaande tabel geeft de lokale sociale woonbehoefte weer. Hieruit blijkt dat er naar alle te realiseren types een vraag is, waardoor het project past binnen de lokale sociale woonbehoefte.

ADVIES WOONRAAD: Er wordt unaniem, door zowel stemgerechtigde als niet-stemgerechtigde leden, positief advies verleend ten aanzien van het project.





Verder verloop project.

Het project wordt voorgelegd aan college van burgemeester en schepenen voor lokale woontoets in zitting van 27/08/2019. Hierbij gaat het college van burgemeester en schepenen het project beoordelen op 3 punten:

- Past het project binnen BSO/lokale woonbehoefte?
- Past het project binnen het lokaal (sociaal) beleid?
- Overname infrastructuur in openbaar domein.

Het college van burgemeester en schepenen heeft reeds in zitting van 02/04/2019 beslist hoe ze invulling zal geven aan een lokale woontoets:

- Voorbereiding van de lokale woontoets door een werkgroep met richtinggevend, niet-bindend advies. De werkgroep bestaat uit:
 - Technische afdeling (Jean-Baptiste Gallin en Ilse Ravestyn), want project heeft impact op volgende domeinen die tot takenpakket behoren:
 - Sociaal wonen, BSO, ...;
 - Ruimtelijke planning;
 - Mobiliteit;
 - Openbare werken;
 - Vrije tijd (Stijn Van Loock):
 - Cultuur;
 - Sport;
 - Jeugdwerking;
 - Welzijn: (Tineke Deboyser)
 - Welzijnshuis;
 - Onderwijs;
 - Kinderopvang;
 - Lokale economie: (Sonja Vanmaele)
 - Handel
 - participatie

Het college van burgemeester en schepenen gaat bij het beoordelen van een project een toetsingskader gebruiken:

- Impact van een project op onmiddellijke omgeving:
 - Kenmerken ruimere omgeving:
 - Handel, publieke functies, eerstelijnsvoorzieningen, ... nabij?
 - Scholen nabij? Kinderopvang?
 - Kenmerken project:
 - Voldoende groen/openbare ruimte?
 - Impact mobiliteit?
 - ..





- Sociale cohesie:
 - % sociale huur op deelgemeente- en/of buurniveau?
 - Voldoende sociale mix?
 - Typologie?
 - 2e verblijven?
 - ...
- Past het project binnen het BSO?
- Past het project binnen de lokale woonbehoefte?

De leden van de woonraad hadden enkele vragen over de invulling van de lokale woontoets:

- Waarom nog een advies van een werkgroep, terwijl er reeds advies is van de woonraad? Grootschalige projecten oefenen een grote impact uit op een gemeente en gemeentebestuur, waardoor het aan te raden is ook de input van andere diensten, niet vertegenwoordigd in de woonraad, te krijgen. Er is ook een omgekeerde werking: door de werkgroep weten deze diensten en afdelingen ook dat een nieuw project eraan komt, waardoor ze dit in planning en procedures kunnen opnemen. BV Welzijn en impact op kinderopvang.
- Het gebruik van een toetsingskader? Elke beslissing (zowel van werkgroep als college van burgemeester en schepenen), zowel positief als negatief, moet voldoende gefundeerd zijn.

SHM IJzer en Zee.

Huidig sociaal patrimonium:

- 41 woningen in Westende-Dorp (Sint-Laureinsstraat, Sportstraat, Hofstraat, Noordstraat)
- 19 woningen in Lombardsijde (Tuinwijkstraat, Prinsenvelddreef)

Lopende projecten:

- 6 seniorenwoningen Tuinwijkstraat/Prinsenvelddreef: onderhandeling met eigenaars van 2 garages. Indien niet tot overeenstemming gekomen wordt, zal het project verdergezet worden zonder deze bijkomende ruimte.
- 48 woningen/appartementen Havenzijde: ontwerper wordt aangesteld;
- Woonuitbreidingsgebied Badenlaan: zie WoonWel

RSVK Westkust.

- momenteel 54 panden in verhuur, op ogenblik nulmeting 25.
- 3 panden in opzeg, waardoor patrimonium zal terugzakken naar 51
- 1 pand in onderzoek inzake inhuurname





Welzijnshuis Middelkerke

Huidig patrimonium (52)

- Westende: 15
 - Duinenlaan 8 appartementen;
 - Hofstraat 1 woning
 - Bamburgstraat 6 appartementen
- Slijpe: 3
- Leffinge: 17
 - 2 woningen Patrijsstraat
 - 15 Dorpsstraat
- Wilskerke: 6
- Middelkerke: 11
 - 1 woning
 - 10 service flats

Toekomstgericht.

- Afbouw sociale service-flats: bij overlijden van een zittende huurder van een sociale service-flat, wordt de entiteit niet meer via het Sociaal Huurbesluit verhuurd, maar als erkende assistentiewoning;
- Verkoop van een deel van het patrimonium aan de lokale sociale woonorganisaties, via het principe 'aankoop goede woningen'. Dit zouden er vermoedelijk 35 zijn. Wat WoonWel betreft wordt de voorbereiding van dit project uitbesteed.
Er moet een schattingsverslag van elke woning opgemaakt worden.

VOORSTEL: vergadering op korte termijn met alle belanghebbende partijen om het project zo snel mogelijk vorm te geven.

BSO-planner.

= tool om na te gaan of een project nog kan gefinancierd worden zonder beleidsconvenant. Zolang geen 90% van het BSO gerealiseerd werd door shm's/OCMW, worden de panden van het RSVK niet meegerekend en kan men zonder convenant realiseren. De berekening van BSO planner is anders! Hier worden de projecten van I&Z wel meegerekend!

Gerealiseerd: 71

- OCMW: +2;
- SHM IJzer en Zee: +3 (4 Sint-Laureinsstraat -1 verkoop Sportstraat);
- WoonWel: +66 (22 Dennenlaan, 15 Populierenlaan, 4 Monnikenstraat, 1 Patrijsstraat, 3 Oostendelaan, 22 Amaat Van Wallegem, 1 verkoop);

Niet-stopzetbaar: 76





- In uitvoering:
 - 22 Jutters/Kruiers
- Woonraad goedgekeurd
 - 6 Tuinwijk
 - 48 Havenzijde

= 147 entiteiten of 83% van het BSO is gerealiseerd door shm/OCMW = RSVK moet nog niet bijgerekend worden, er is nog geen convenant nodig!

90% van 177 = 159,3. Met andere woorden, bij een project met minstens 12 entiteiten is 90% van het BSO gerealiseerd en dient het patrimonium van RSVK bijgeteld te worden, waarna het volledige BSO gerealiseerd is = een woonbeleidsconvenant nodig. Er kunnen dus nog 11 entiteiten gerealiseerd worden zonder woonbeleidsconvenant.

Kwaliteitsprocedure Vlaamse Wooncode

Gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

WAT?

Een conformiteitsattest wordt uitgevaardigd door de Vlaamse overheid of het gemeentebestuur en bevestigt dat een pand aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode voldoet. Een attest wordt (momenteel) uitgereikt indien 3 voorwaarden vervuld zijn:

- Er zijn minder dan 15 strafpunten vastgesteld;
- Er is geen gebrek dat aanleiding geeft tot onbewoonbaarheid;
- Het pand voldoet aan de rookmeldersverplichting.

Een huurwoning moet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode, maar dient decretaal niet te beschikken over een conformiteitsattest. Het gemeentebestuur kan dit via een gemeentelijke verordening wel verplicht maken op basis van artikel 6 van de Vlaamse Wooncode via het invoeren van een gemeentelijke verordening. In de praktijk betekent dit wat Middelkerke betreft een aanpassing van het huidige reglement.

WAAROM?

Het verplicht maken van conformiteitsattesten (=CA) heeft diverse voordelen:

- Het is een verdere stap van het gemeentebestuur op het vlak van kwaliteitsbewaking;
- Gemeentebestuur krijgt volledig zicht op huurpatrimonium en kan gepast optreden. Op termijn gaan alle huurwoningen aan de minimale normen VWC voldoen = aantal klachten slechte woningkwaliteit én vaststellingen huisjesmelkerij zal drastisch dalen. Met andere woorden, van achteraf optreden naar voordien optreden;
- Verhuurder krijgt zekerheid dat zijn pand aan minimale normen voldoet, waardoor CA een soort kwaliteitslabel wordt. Om steeds opnieuw een CA te bekommen, moet men blijvend





investeren in woning, waardoor financiële waarde woning hoog blijft. Daarnaast staat hij sterker tegenover malafide huurder;

- Huurder heeft zekerheid dat hij kwaliteitsvolle woning huurt + hij krijgt recht op bepaalde Vlaamse tegemoetkomingen;

Stefaan Lombaert wijst erop dat bij het in voege treden van het huurdecreet conformiteitsattesten zeer belangrijk zijn geworden. Bij slechte woningkwaliteit is de vrederechter verplicht over te gaan tot ontbinding van de huurovereenkomst, met terugbetaling ontvangen huurgelden (minus bezettingsvergoeding). Er is een vermoeden van goede woningkwaliteit indien de verhuurder beschikt over een conformiteitsattest van minder dan 3 maanden bij inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

NADELEN INVOERING?

- De conformiteitsverplichting is een nieuwe verplichting waaraan verhuurders moeten voldoen, waardoor deel gaat afhaken = verdere inkrimping huurmarkt. Om inkrimping te beperken, dient de verhuurder zoveel mogelijk bijgestaan te worden.
- Vooral zeer slechte woningen gaan verdwijnen (te hoge investeringskosten om te voldoen), maar wil men dit deel van huurpatrimonium wel houden?
- Daling van aanbod slechte (= goedkope woningen), waardoor zwakkere groepen worden weggeconcurrerd. De huurders moeten zoveel mogelijk bijgestaan worden en toegeleid worden naar private markt (korte termijn) en sociale huurmarkt (lange termijn)
- Middelkerke telt zeer veel huurwoningen! Om haalbaar te blijven voor onderzoekers en administratie moet met haalbare deadlines gewerkt worden!

VOORSTEL.

1. Werken met haalbare deadlines.

Volgende deadlines worden voorgesteld:

Ouderdom woning	deadline	Raming aantal woning
Tot 1930	1/6/2021	403
1931-1959	1/6/2022	360
1960-1969	1/1/2024	566
1970-1979	1/1/2025	554



1980-1999	1/1/2026	581
Vanaf 2000	1/1/2027	508

2. **Begeleidende maatregelen nemen:**

- verhuurder:
 - Brochure
 - Info over hoe vastgestelde gebreken aan te pakken + hulp aanvragen premies
- Huurder:
 - Begeleiden naar sociale huurwoning of andere woning private markt

3. **Sanctionering via heffingsreglement** ~ reglement ontbrekende parkeerplaatsen. Men krijgt 3 maanden na vaststelling om zich in regel te stellen, daarna heffing.

4. **Wijzigingen door optimalisatiedecreet reeds integreren in verordening:**

momenteel wordt de geldigheidsduur van een conformiteitsattest bepaald door enerzijds het aantal strafpunten en het type van vastgestelde gebreken. Bij het invoeren van het optimalisatiedecreet gaat er niet meer gewerkt worden met strafpunten. Het voorstel is om de geldigheidsduur vanaf dan te bepalen aan de hand van het aantal inbreuken type I. Door beide werkwijzen in de verordening te incorporeren wordt 2x op korte tijd naar gemeenteraad en Vlaams minister gaan, vermeden.

5. **Conformiteitsattest opnieuw betalend:**

voor 2021: 62,50 euro per conformiteitsattest, vanaf 2021: 90 euro geïndexeerd per conformiteitsattest.

Voor het voorstel ter advies wordt voorgelegd aan de woonraad, worden een aantal vragen beantwoord:

- Geldt het ook voor sociale huurwoningen?: Het geldt voor alle woningen die op jaarbasis verhuurd worden. RSVK – woningen dienen reeds over een conformiteitsattest te beschikken, ook een aantal woningen van shm IJzer en Zee beschikken reeds over een CA via OCMW-huurwaarborg, ... Er wordt ook gewezen op de invloed van het huurdecreet, ook van toepassing op sociale huurwoningen;
- Sociale verhuurders kunnen niet op korte termijn renoveren door procedures en termijnen. Kan er voor hen geen uitzondering voorzien worden? Er moet rekening gehouden worden met het gelijkheidsbeginsel. Er kan wel gekeken worden of een tijdelijke vrijstelling van heffing, zoals in andere heffingsreglementen huisvesting, kan voorzien worden.

ADVIES: er is positief advies van de woonraad ten aanzien van het voorstel verordening conformiteitsattesten.





Gecoördineerde, buurtgerichte actie Westende-bad.

WAT?

Er worden door het gemeentebestuur diverse maatregelen genomen om Westende-bad op te waarderen. Eén van de acties is in handen van de dienst huisvesting. Het betreft een multidisciplinaire, pro-actieve screening van deel Westende-Bad, waarbij een klein team woningonderzoek uitvoert in woningen, waarna terugkoppeling volgt en er diverse procedures door diverse diensten opgestart worden.

Wie?

Huisvesting, brandweer en politie onderzoeken op:

- Vlaamse Wooncode;
- Brandveiligheidsvoorschriften;
- Huis- en busnummers, inschrijving bevolking correct? Fiscale gegevens correct?
- Geen illegale constructies?
- Huisvesting: babbelen met bewoner om te kijken welk hulp er eventueel kan aangeboden worden.

Op basis van de vaststellingen worden er door diverse diensten procedures opgestart:

- Slechte woningkwaliteit: DH&W, procedure kwaliteitsbewaking, eventueel gekoppeld aan fiscale procedure en strafrechtelijke procedure (WI of politie);
- Omwonen van de woning: opvolging door OCMW/GB/politie
- Foutieve inschrijving: aanpassing door politie, dienst bevolking, financiële afdeling. Bij vermoeden fraude, verdere opvolging door politie;
- Huis-en/of busnummers ontbreken: opvolging preventiedienst
- Brandonveiligheid: verdere opvolging door brandweer + automatisch 15 strafpunten per woonentiteit in TV;
- Huurder heeft nood aan begeleiding: OCMW
- Inbreuken aantal woongelegenheden: dienst ruimtelijke ordening
- Misbruik heffing op 2e verblijven: financiële afdeling.

Voorlopige vaststellingen?

Algemeen.

- Waar bewoner thuis was, mocht een onderzoek uitgevoerd worden.
- Er wordt (quasi overal) brandonveiligheid vastgesteld;
- (Quasi) Nergens staan huis- en/of busnummer (correct) vermeld (wat dus gigantisch probleem is);
- Het betreft zwakkere huurders (ouderen, alleenstaanden, diverse problematieken, ...);
- Beperkt aantal bewoners nooit thuis (= vermoeden domiciliefraude);



Concreet.

- Ondertussen werden 58 procedures opgestart (binnenkort oplopend tot minstens 85):
 - 52 procedures tot ongeschiktverklaring VWC
 - 3 procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring VWC
 - 3 procedures art. 135 NGW (gevaar volksgezondheid/openbare veiligheid)
- 3 bij gemeentebestuur niet-gekende entiteiten aangetroffen:
 - 1 illegale constructie
 - 1 versmelting van studio's zonder vergunning
 - 1 kelderverdiep vermoedelijk in gebruik als vakantieappartement
- 4 dossiers vermoeden fraude:
 - 1 domiciliefraude: bewoner nooit aan te treffen, bus niet geleegd, geen reactie op kaartjes GB en politie;
 - 2 dossiers sociale fraude: 2 personen met invaliditeitsuitkering, ingeschreven op pand, maar tijdens vakantie op camping terwijl appartement onderverhuurd wordt aan 'vrienden/kennissen'
 - 1 dossier fiscale en sociale fraude: eigenaar verhuurt zijn eigen appartement en huurt appartement van partner, zodat geen van beiden heffing 2e verblijven dienen te betalen + apart gedomicilieerd staan (= hogere uitkering)
- Verkeerde koppeling tussen eigenaar en appartement in gebouw in gemeentelijk belastingssysteem: In 1 gebouw stonden alle eigenaars verkeerd gekoppeld
- Mensen op het verkeerde adres ingeschreven: in 1 gebouw stonden alle bewoners op het verkeerde busnummer ingeschreven.
- Gezinnen waar bijkomende hulpverlening nodig is: voor (voorlopig) 5 gezinnen bijkomende hulpverlening/begeleiding via OCMW gevraagd

Er wordt gevraagd naar absolute voorrang in deze dossiers. Momenteel zijn er drie dossiers waarbij er alleszins absolute voorrang is, misschien een aantal meer (dossier per dossier zou moeten bekeken worden). Er is een vermoeden dat de drie waar er zeker absolute voorrang is, deze vermoedelijk niet zal uitgeoefend worden: verhuis naar familielid, reeds een alternatieve woning gevonden, ...Daarnaast zijn er ook in de 'reguliere procedures kwaliteitsbewaking' dossiers waarin er absolute voorrang is. **Er wordt voorgesteld dat dit periodiek opgevolgd wordt.**

Varia



