



GR

Alle briefwisseling te richten aan het college van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen 1.

Mevrouw Anke Van dermeersch
Gemeenteraadslid

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		KS/2016/LP	19 oktober 2016
vragen naar	telefoon	fax	GSM/semafoon
2016-SV-00199			

Geachte mevrouw Van dermeersch,

In antwoord op uw schriftelijke vraag met betrekking tot ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring van woningen, kan ik u hierbij als volgt informeren.

1. Woningen die 15 of meer strafpunten krijgen worden niet meer doorgegeven aan Wonen Vlaanderen voor een kwaliteitsonderzoek. Hoe wordt de Vlaamse overheid dan wel op de hoogte gebracht van de woonkwaliteit in Antwerpen?

Sinds 1 mei 2015 is stad Antwerpen ontvoegd in de procedure woonkwaliteit. De ontvoegding houdt in dat de stad geen advies meer hoeft te vragen aan de gewestelijke ambtenaar in de administratieve procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. Anders dan vóór de ontvoegding zijn het alleen toezichters van stad Antwerpen die de woonkwaliteit controleren voor de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring.

Wonen Vlaanderen wordt op de hoogte gebracht van de woonkwaliteit van zodra een woning effectief ongeschikt- en/of onbewoonbaar wordt verklaard. Alle besluiten worden naar Wonen Vlaanderen opgestuurd.

Uitzondering zijn de controles in kader van een aanvraag huursubsidie. Voor alle aanvragen huursubsidie op het grondgebied van de stad, controleert Wonen Vlaanderen de woonkwaliteit zelf. Bij een slechte woonkwaliteit formuleert Wonen Vlaanderen een advies. Op basis van dit advies start de stad de administratieve procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring.

Als een woning opnieuw in orde wordt gebracht en er wordt een conformiteitsattest afgeleverd, wordt Wonen Vlaanderen opnieuw op de hoogte gebracht.

2. Antwerpen bekam ook vrijstelling van adviesverplichting. Welke samenwerking is er momenteel met Wonen Vlaanderen betreffende woonkwaliteit?

Wonen Vlaanderen en stad Antwerpen hebben de praktische uitwerking van de ontvoegding samen vorm gegeven. Er is regelmatig contact om afspraken verder op punt te zetten.

De experts woonkwaliteit van Stadstoezicht en de technisch adviseurs van de woonkantoren zitten bovendien op vaste tijdstippen samen met Wonen Vlaanderen om technische aspecten en de toepassing van nieuwigheden in de wetgeving uitgebreid te bespreken.

De toezichters wonen volgen tot slot verschillende opleidingen georganiseerd door Wonen Vlaanderen en gerelateerde opleidingscentra. Zo werd er in 2016 door Wonen Vlaanderen een technische bijscholing met praktijkoefeningen georganiseerd en een informatieoverleg over de huursubsidie. Er schreven ook toezichters in op een opleiding over het technisch en omstandig verslag voor beginnende toezichters van alle gemeenten.

Stad Antwerpen en de Vlaamse Wooninspectie werken daarnaast samen rond de planning en organisatie van handhavingsacties en gerechtelijk verkennende acties. Gerechtelijk verkennende acties worden uitgevoerd als er op basis van vastgestelde veiligheidsrisico's in één wooneenheid, wordt vermoed dat hetzelfde veiligheidsrisico aanwezig is in de andere wooneenheden. Een handhavingsactie is de ontruiming van een onbewoonbaar verklaard pand, waarvan de verhuring hoewel niet wettelijk, toch aanhoudt.

3. Waaruit bestaat het (pro)actief woonkwaliteitsbeleid van het stadsbestuur?

De stad controleert de woonkwaliteit van huurwoningen na klachten en meldingen, screent proactief en onderzoekt daarnaast systematisch alle studentenwoningen. Om ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaringen (OGO) te vermijden past de stad een herstelgerichte aanpak toe. We nemen regelmatig contact op met de eigenaar, controleren de situatie ter plaatse en zetten in brieven de gevolgen van een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring in de verf. Eigenaars kunnen terecht in de stedelijke woonkantoren voor advies bij het herstel van de gebreken in hun woning.

Voor woningen die toch ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard en zo van de huurmarkt verdwijnen, zetten we alle mogelijke instrumenten in om ze terug op de markt te brengen:

- Een OGO verklaarde woning wordt door de stad belast. Sinds 1/01/2016 is die belasting gevoelig hoger en bovendien cumuleerbaar met de belasting op verwaarloosde gevels.
- Panden die de eigenaar blijft verhuren na een onbewoonbaarheid worden ontruimd. Tijdens een ontruiming maakt de Vlaamse Wooninspectie een proces-verbaal op en maakt dit samen met een herstellvordering over aan het parket. Het college sluit zich bij de herstellvordering aan.
- Slachtoffers van slechte woonkwaliteit worden begeleid naar een nieuwe woning of worden indien nodig opgevangen in de stedelijke transitwoningen.

De stad is tot slot steeds op zoek naar nieuwe instrumenten om de woonkwaliteit te verbeteren. Zo bereiden we volop de lancering voor van het instrument snelherstel.

4. Hoeveel woningen werden er gecontroleerd in 2016 en hoeveel daarvan werden opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen?

Van 1 januari 2016 tot nu werden 2331 unieke wooneenheden gecontroleerd. 189 van deze wooneenheden hebben al een besluit tot ongeschikt of onbewoonbaarverklaring. 429 dossiers lopen nog. De overige wooneenheden werden ofwel in orde gebracht ofwel werd het dossier (voor 150 woningen) stopgezet (bv. op vraag van de huurder omdat de gebreken werden hersteld, de huurder is verhuisd, ...).

5. Hoeveel meldingen en klachten over woonkwaliteit werden er ontvangen sinds 1/1/2013? En werden al de desbetreffende woningen onderworpen aan een onderzoek? Zo niet, hoeveel wel?

Van 1 januari 2013 tot nu werden er 2965 klachten en meldingen over woonkwaliteit ontvangen. In principe wordt elke klacht of melding opgenomen. We screenen wel of de klacht inderdaad te maken heeft met woonkwaliteit. Zo niet, verwijzen we door naar de bevoegde dienst. Anonieme klachten worden niet opgenomen. Klachten die niets met woonkwaliteit te maken hebben of anonieme klachten worden niet geregistreerd en zitten dus niet in bovenvermeld totaalcijfer.

6. Hoe worden de woningen geselecteerd die onderworpen worden aan een controle?

De stad controleert in principe alle woningen na een klacht of melding. Zoals eerder vermeld wordt elke klacht gescreend. Stad Antwerpen voert ook proactief woonkwaliteitscontroles uit. In dit kader selecteren we de overige woningen (als ze worden verhuurd) van eigenaars die meerdere woningen bezitten waarop een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid rust. Als in kader van een aanvraag huursubsidie de woonkwaliteit niet in orde is, controleert stad Antwerpen ook alle overige woningen van die eigenaar in het pand. Tot slot is er de lijst van gekende studentenwoningen die de stad systematisch controleert.

7. Als er slechts 3 sociale woningen opgenomen werden in een ongeschikts- en onbewoonbaarheidsbesluit, waarom zijn er dan sociale woningen in woonblokken zoals die in de buurt van de Nationalestraat en Sint-Bernardsesteenweg, dicht getimmerd?

De stad telt momenteel 6 ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde sociale woningen. Alle 6 staan op de planning voor renovatie of vervangingsbouw. 5 van de 6 woningen werden als ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen aangekocht door de sociale huisvestingsmaatschappijen om na renovatie als bijkomende sociale huurwoningen op de markt te brengen.

Een woning kan alleen onbewoonbaar worden verklaard als ze ook effectief wordt verhuurd/bewoond. Een leegstaande woning kan met andere woorden niet onbewoonbaar worden verklaard. De leegstand kan, maar hoeft niet perse het gevolg te zijn van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Leegstaande woningen worden vaak om veiligheidsredenen en omwille van een overlastproblematiek dichtgetimmerd.

De woningen in de Nationalestraat (Fierensblok) zijn eigendom van AG Vespa. Voordien was Woonhaven Antwerpen eigenaar. AG Vespa zal het pand renoveren en opnieuw op de markt brengen. In afwachting van de renovatiewerken staan de wooneenheden leeg. Begin 2017 wordt het definitief ontwerp verwacht.

Voor 38 wooneenheden in de Bernardsesteenweg-Rector Vermeylenlaan is er een vervangingsbouw gepland. Dit project zit in de aanbestedingsfase. Ook hier gaat het dus om leegstand in afwachting van werken.

8. Over hoeveel transitwoningen beschikt onze stad? Hoeveel van deze woningen zijn er momenteel vrij om onmiddellijk in te trekken? Kan u mij de reden(en) aangeven waarom er momenteel transitwoningen bewoond worden, evenals de duur van het verblijf?

De stad beschikt over 25 transitwoningen, waarvan er op 1 oktober 2016 21 ook effectief inzetbaar zijn. De overige 4 zijn buiten gebruik omwille van renovatie- of kluswerken. 1 van de 21 woningen werd ter beschikking gesteld van het project Housing First (tijdelijke huisvesting voor chronisch dak- en thuislozen) en 1 aan de werking van de Topcoaches (wonen voor jong volwassen gedetineerden).

Van de 19 overige woningen zijn er op 1 oktober 7 vrij om in te trekken. 12 woningen zijn bewoond door mensen die omwille van slechte woonkwaliteit hun woning moesten verlaten (opvang na een onbewoonbaarverklaring en/of na een ontruimingsactie). De opvang duurt van enkele weken tot een 8-tal maanden.

9. Hoeveel mensen/gezinnen doen momenteel beroep op woonbegeleiding?

In het derde kwartaal had de dienst woonbegeleiding 424 gezinnen in begeleiding met een woning in de procedure woonkwaliteit (nog niet ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard). De begeleiding gaat van informeren en adviseren over bemiddelen tot intensief begeleiden. Daarnaast werden er in dezelfde periode 159 gezinnen begeleid met een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning.

10. In hoeveel dossiers van snelherstel deed de eigenaar binnen de 15 dagen het nodige?

11. In hoeveel dossiers van snelherstel reageerde de eigenaar niet en ging de stad over tot herstel?

12. Hoeveel kosten werden er teruggevorderd en hoeveel werd hiervan reeds daadwerkelijk gerecupereerd/gestort?

13. Hoeveel gerechtelijke procedures zijn er lopende in het kader van het terugvorderen van de door de stad gemaakte kosten in dossiers van snelherstel?

Het snelherstel wordt nog niet toegepast. Er worden wel volop voorbereidingen getroffen om op korte termijn met het instrument aan de slag te gaan.

Met vriendelijke groet,

Fons Duchateau

OCMW-voorzitter
Schepen voor sociale zaken, wonen,
diversiteit & inburgering en samenlevingsopbouw