



Jos Verdegemstraat 19 | 9040 Sint-Amandsberg
info@vzwsvivi.be

2^{de} woondialoog

30 november 2015

1. Auteurs

Stad Gent en OCMW Gent

Deelnemende organisaties:

BMLIK - vzw SIVI - KRAS - De Sloep - Samenlevingsopbouw Gent vzw - CAW Oost Vlaanderen - emancipatorische werking (OCMW Gent)

Beleidsverantwoordelijken:

Tom Balthazar: Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen
Rudy Coddens: OCMW-voorzitter en Schepen Armoedebestrijding, Werk en Senioren

2. Samenvatting

Eind 2015 werd de tweede woondialoog georganiseerd. Organisaties uit het middenveld gingen samen met mensen in armoede voor de tweede keer in dialoog met de beleidsverantwoordelijken omtrent het thema wonen. Naast een stand van zaken over de voorgaande voorstellen, werden nieuwe voorstellen op tafel gelegd die mogelijks een plek zouden krijgen in het groeiactieplan armoede. De thema's die tijdens de tweede woondialoog uitvoerig besproken werden, zijn aanpak van discriminatie op de huurmarkt; kosten delend samenwonen; privaat wonen (inclusieve wijkrenovaties, CLT huur en betaalbare alternatieve woningtypes); verbeteren van de toegang tot sociale huisvesting en leven en wonen in de sociale woningbouwcomplexen

3. Trefwoorden

Huisvesting; Privaat wonen; Sociaal wonen

4. Verwante uitgaven

 [1^{ste} woondialoog: OCMW Gent](#)

 [3^{de} woondialoog: Samenlevingsopbouw Gent vzw](#)

VERGADERVERSLAG ARMOEDEBELEIDSPLAN GENT – THEMA WONEN

**Overleg
van**

Datum en uur: 19 november 2015 – 13u45

Locatie: Buurtcentrum Macharius

Aanwezig

Deelnemers en begeleiders uit de groepswerkingen

Sivi
BMLIK
Emancipatorische Werking OCMW
De Sloep
Samenlevingsopbouw Gent
Kras
CAW Oost-Vlaanderen

Beleidsverantwoordelijken:

Tom Balthazar: Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen
Rudy Coddens: OCMW-voorzitter en Schepen Armoedebestrijding, Werk en Senioren

**Medewerkers van Dienst wonen Stad Gent
Medewerkers van Dienst wonen OCMW Gent**

**Management van OCMW Gent (departement sociale dienstverlening)
Cel armoedebestrijding**

Moderators: Joris Beaumon – Regisseur Cel armoedebestrijding
Ann-Sophie Hofman – Samenlevingsopbouw Gent vzw

Verslaggevers: Eric Dirikx (Stad Gent), Pauwels Louise (stagiair) en Ann Meerpoel (OCMW Gent)

Agenda

1. **Terugkoppeling stand van zaken vorige voorstellen (16/10/14)**
 - Kortdate aanpak discriminatie op de huurmarkt
 - Eén centraal inschrijvingsregister
 - Kostendelend samenhuizen
 2. **Nieuwe thema's – Privaat wonen**
 - Inclusieve wijkrenovaties
 - CLT Huur (Community Land Trust)
 - Betaalbare alternatieve woningtypes
 3. **Nieuwe thema's – Sociaal wonen**
 - Superdiversiteit in sociale hoogbouw
 - Bewonersondersteuning
 - Leegstand en noodkrakers
 - Woonkwaliteit
-

Inzetten op Immo-kantoren: vb via protocol en een label 'ethisch verhuren'

Schepen Balthazar

We zijn nog niet tot een protocol gekomen. De sector is niet gemakkelijk te overtuigen. Politiek is het ook geen gemakkelijk thema: sommige partijen willen daar niet op inzetten uit angst dat een té strenge aanpak een negatief effect zou hebben op de woningmarkt.

Verder is er een onderzoek met praktijktesten gebeurd (door de universiteit). Hieruit blijkt dat er nog steeds wordt gediscrimineerd en meer door eigenaars dan door de immo-kantoren:

- 1 op de 3 gevallen bij een vreemde naam
- 1 op de 2 gevallen bij een sociale uitkering
- 2 op de 3 gevallen bij de combinatie vreemde naam / sociale uitkering

Meer controle op affichering van de huurprijs en gemeenschappelijke kosten

Schepen Balthazar

Wat het verplicht afficheren van de huurprijs betreft, zijn er effectieve controles binnen de mogelijkheden van de betreffende diensten.

Samenlevingsopbouw

Sivi maakte een nieuw ontwerpvoorstel voor de gekende affiche "TE HUUR" Hun voorstel bestaat er uit om onderaan 3 extra vakken te voorzien:

- huurprijs op maandbasis
- EPC-waarde
- schatting van gemeenschappelijke kosten

Beide schepenen willen dit voorstel promoten maar kunnen dit niet verplichten.

Gegarandeerde huurwaarborg voor mensen met een beperkt inkomen

OCMW-voorzitter Coddens

Er wordt een verstrenging gesignaleerd voor het toekennen van een huurwaarborg door het OCMW Gent. We kunnen dit niet onmiddellijk objectiveren, noch kaderen maar dit punt zal onze nodige aandacht krijgen en er volgt nog een antwoord.

Betere bekendmaking meldpunt discriminatie

Samenlevingsopbouw

De ervaring leert dat het meldpunt nog steeds onvoldoende gekend is Zijn er acties om het meldpunt meer bekend te maken?

Schepen Balthazar

Dit valt onder de bevoegdheid van schepen Tapmaz. Herhaaldelijke communicatie zal in elk geval nodig zijn. Verder kunnen ook alle organisaties een rol op zich nemen om de burgers en onze eigen achterban te informeren.

OCMW-voorzitter Coddens

SVK was ook onvoldoende gekend. Daar worden nu brieven meegegeven aan de kandidaat huurders (in verschillende talen) waardoor ze de voordelen leren kennen om te huren bij een SVK. Het helpt ook om vooroordelen tegen te gaan.

Voor huisvestingsmaatschappijen en SVK's

Schepen Bathazar

Binnen het budget voor 2016 werd 100.000,00 EUR vrijgemaakt voor het ontwerpen van een informatica systeem om een centraal register op te enten. Voor het einde van het jaar zal een brief geschreven worden naar het management en de raden van bestuur van de SHM om hieraan mee te werken.

Automatisch inschrijven bij andere SHM's en SVK's, met behoud van de voorkeur van de kandidaat-huurder

Schepen Balthazar

Niet alle SHM's zijn even enthousiast: ze willen het persoonlijk contact behouden, ze vinden dat niet iedereen moet voor alle maatschappijen ingeschreven worden.

Ondersteuning bij de actualisatie

Schepen Bathazar

Er werden heel wat extra inspanning gedaan mbt bekendmaking en begeleiding van de actualisaties: betrekken (sociale) organisaties en verschillende kleur van brief per shm. Dit gaf zeker positief resultaat:

Bij de laatste actualisering zagen we een stijging van de respons bij diverse SHM's:

Woningent: 63% vorige keer → 73% nu

Genste Haard: 68% vorige keer → 70% nu

Merelbeekse: 82% vorige keer → 91% nu

Annemie Van Hoecke (Beleidsmedewerker dienst Wonen Stad Gent)

De actualisatie is bekend gemaakt via diverse kanalen: de nieuwsbrief van Welzijnsoverleg Regio Gent (WRG), het Stadsmagazine, de Infokrant 't Zal Wel Zijn van OCMW Gent, ... We hebben hierop veel positieve reacties gekregen.

Er werd ook gemailld naar diverse (sociale) organisaties in het Gentse op basis van een mailadressenbestand.

Vraag uit het publiek

De Sloep liet weten dat zij geen mail hebben gekregen en aldus 'hun' mensen niet konden op de hoogte brengen van het feit dat de actualisatiebrief op komst was. Ook andere organisaties kregen de brief niet. Het is dus belangrijk om het mailbestand verder te uit breiden.

Agendapunt

KOSTENDELEND SAMENHUIZEN: STAVAZA

OCMW-voorzitter Coddens

Dit blijft een werkpunt. Op het VVSG wordt dit ook verder opgenomen. De POD Maatschappelijke Integratie (Julien Van Geertsom) voert momenteel onderzoek naar de leefloon-categorieën. Kan er niet uitbetaald worden op basis van het individuele recht, zodat kostendelend samenwonen niet meer bestraft wordt? We zijn ook overtuigd dat mocht dit gestimuleerd wordt, er vele woningen zouden vrijkomen.

Dit punt is dus op gang gezet maar lang nog niet gefinaliseerd.

Bij hospitawonen in Gent kan het leefloon als alleenstaande trouwens behouden

blijven. Dit kunnen we op lokaal niveau beslissen.

Natuurlijk is dit ook van belang bij andere uitkeringen zoals werkloosheid en uitkeringen voor personen met een handicap, maar dat is onze bevoegdheid niet.

Schepen Balthazar

We hebben de werkloosheidsuitkeringen en de uitkeringen voor personen met een handicap niet in de hand. Er zijn momenteel wel een aantal proefprocessen bezig waarbij het soms al aanvaard wordt dat de hogere categorie kan behouden blijven terwijl mensen eigenlijk in groep wonen.

Agendapunt

NIEUW THEMA – PRIVAAT WONEN - INCLUSIEVE WIJKRENOVATIES

Voorstellen uit de groepswerkingen

- Collectieve renovaties op wijkniveau
- Maatwerk voor elke doelgroep: noodkopers, huurders, verhuurders
- Koppeling woonkwaliteit en energiebesparend renoveren
- Inzetten op systeem van subsidieretentie (= kapitaalinjectie voor tegemoetkoming + beperkt deel meerwaarde in rollend fonds)

Korte reactie/engagements van de beleidsmakers

OCMW-voorzitter Coddens:

Momenteel loopt een 'kleinschalig' project met subsidieretentie aan de Dampoort. Hiervoor is een budget van 300.000 EUR voorzien (voor 10 woningen) Door een goede begeleiding en selectie is dit tot op heden goed verlopen. We willen het project eerst volledig afwerken en evalueren alvorens dit concept verder uit te rollen. Het is een constructief maar duur idee waardoor het financieel veel vraagt van onze diensten. Voor het project 'Dampoort' werden we ondersteund door Belfius. Het is de bedoeling om ook alternatieve financierders aan te trekken. Als overheid hebben wij hierin een voorbeeldfunctie.

Op financieel vlak winnen we niets, maar naast de eenmalige investering, verliezen we ook niets. Op het moment van verkoop worden de subsidies terug betaald + een deel van de meerwaarde. Dit laatste vangt de 'inflatie' op.

Schepen Balthazar

Volgende week wordt in het Rabot het project 'Wijk in de steigers' voorgesteld. Hiervoor wordt een kapitaal van 2.400.000 EUR voorzien. Dit budget is zowel voor de renovaties als voor de begeleiding, gebruik van het gereedschap om zelf aan de slag te gaan, personeelskosten enz.. Probleem of de moeilijkheid met een rollend fonds is dat het geleende geld buiten de gangbare beleidstermijnen wordt terugbetaald. Doorgaans worden budgetperiodes per 5 jaar bekeken. Vaak zal er terugbetaald worden na 5 jaar.

We willen ook komen tot een vlottere subsidieregeling. Subsidie-aanvragers zouden een 'principiële goedkeuring' kunnen krijgen. Vanaf dat ogenblik zouden subsidies kunnen uitbetaald worden. Men zou dus niet langer wachten tot de werken afgewerkt zijn. Bovendien zullen subsidies ook rechtstreeks aan de aannemers kunnen betaald worden waardoor de cliënt het geld niet meer moet voorschieten.

Voorziene persconferentie aangaande dit project: 1 december 2015

Agendapunt

NIEUW THEMA – PRIVAAT WONEN – CLT HUUR

Voorstellen uit de groepswerkingen

- CLT huur (Community Land Trust) voor mensen met een beperkt inkomen die geen eigen woning kunnen kopen (de grond wordt gekocht door een Fonds en de betrokkene koopt enkel de woning)
- Koppeling CLT koop en huur
- Inzet op collectieve meerwaarde voor bewoners en buurt

Korte reactie/engagements van de beleidsmakers

Schepen Balthazar

Sommige mensen zullen nooit in staat zijn een woning te kopen dus de koppeling CLT aan huur is goed om over na te denken. Investeerders vinden voor dit concept zal de uitdaging zijn.

Stad Gent heeft gronden maar geen panden.

OCMW-voorzitter Coddens

Dit is zeker de moeite om uit te proberen.

Momenteel loopt een nieuw woonproject in Meulestede: groepswonen voor senioren (9 woningen). Dit is vergelijkbaar met CLT.

Stel je voor dat we de link kunnen maken tussen CLT en senioren. De ene community kan de andere ondersteunen. Stel dat we de grond die we daar over hebben zouden gebruiken om CLT huur te organiseren: we zouden de grond in erfpacht kunnen geven aan een persoon/organisatie met geld. Eén groot probleem: wie gaat dat beheren? En verhuren? SVK of Huuringent? Dit moet nog allemaal verder bekeken worden. We zijn zeker voorstander. We hebben gevraagd aan Samenlevingsopbouw hoe ze in de praktijk de community-werking zien?

Doel: community versterken

Agendapunt

NIEUW THEMA – PRIVAAT WONEN – BETAALBARE ALTERNATIEVE WONINGTYPES

Voorstellen uit de groepswerkingen

- Betaalbare alternatieve woningtypes als antwoord op het tekort aan betaalbare woningen
- Inzetten op experimentele woningtypes, vb. containerwoningen op één of verschillende locaties, vb. De Site
- Tijdelijke woonexperimenten in afwachting van doorstroming naar betaalbare woning op private/sociale woonmarkt

Korte reacties/engagements van de beleidsmakers

Schepen Balthazar

Onze bewegingsvrijheid is niet zo groot. We zijn gebonden door de Wooncode voor de kwaliteit, door stedenbouw voor de inplanting van de woning. De woonkwaliteitsnormen zijn bijzonder streng. Oude woningen voldoen niet meer aan de Wooncode van vandaag. Zijn wij hierin niet te ver geschoten: zijn sommige woningen toch niet nog goed genoeg om te verhuren? Kunnen we niet redelijker zijn hierin? Dat moet mogelijk zijn. Ook bij de sociale huisvesting: het moet mogelijk zijn om sneller te verhuren bij leegstand. Ook het tijdelijk bewonen van andere panden zoals 'kantoren' zou mogelijk moeten worden.

Een aantal normen kunnen we nooit naast ons leggen (vb schimmel).

Vragen:

- Is er nog ruimte voor debat aangaande de woonkwaliteit?
Neen
- Zijn er al analyses gebeurd naar de verschillende types van woningen?
Ik koppel deze vraag terug naar mijn diensten. Voorstellen zijn steeds welkom.

OCMW-voorzitter Coddens

We staan voor grote uitdagingen, o.a. door de komst van de vluchtelingen. Eens de mensen hun statuut hebben als erkend vluchteling of subsidiair beschermd, zullen ze allicht meer naar de steden komen. In Gent staat de huurmarkt nu reeds onder druk. We gaan er over moeten waken dat mensen die het nu moeilijk hebben het niet nog moeilijker krijgen. We hebben 3.100.000 EUR voorzien om onze huidige dienstverlening op peil te kunnen houden. Dus: ja we investeren in meer medewerkers bij het OCMW om naast de komst van de vluchtelingen het huidige aanbod van dienstverlening te kunnen garanderen.

We gaan dit ook moeten doen in functie van huisvesting. We moeten in dit kader inderdaad open staan voor alternatieve woonvormen en tijdelijke woonexperimenten. Zijn wooncontainers mogelijk (vb op site Rabot)? Kunnen we leegstaande woningen vlatter gebruiken voor tijdelijke opvang van mensen?

Als de vluchtelingen erkend worden moeten ze binnen de 2 maanden gehuisvest worden. We zijn aan het onderzoeken of we een woondorp op het water kunnen organiseren om de druk op de huurmarkt niet te groot te maken.

Agendapunt

NIEUW THEMA – SOCIAAL WONEN – SUPERDIVERSITEIT IN SOCIALE HOOGBOUW

Voorstellen uit de groepswerkingen

- Dialoog over verantwoordelijkheid: SHM – sociale huurders – organisaties/diensten
- Inzet op preventie, sociale cohesie, specifieke doelgroepen (bv wijkmeesters per blok bij SHM nieuw dak Limburg)
- Radicalisering in sociale hoogbouw?

Korte reactie/engagementen van de beleidsmakers

Schepen Balthazar

Er huizen inderdaad veel mensen samen met verschillende achtergronden (nationaliteit, leeftijd, alleenstaanden,...). Door de maatregel aangaande 'dringende toewijs' komt daar ook nog een bijkomende zwakkere groep bewoners bij (gewezen daklozen, psychiatrische patiënten, ...). Dit laatste leidt vaak tot emotionele reacties, kwaadheid: wie laten jullie hier wonen, kwaadheid over de laksheid van de maatschappijen om in te grijpen in moeilijke situaties.

Momenteel is er geld vrijgemaakt voor een convenant in 3 wijken om hieraan te werken. Doel: samen ondernemen, mensen fierheid geven.

Er zal ook een 'conciërge' aangewend worden voor Nieuw Gent op de kosten van Stad Gent (1 conciërge voor 6 blokken).

Tegen maart 2016 zal er een multihuis komen in Nieuw Gent met een pluscafé, een repaircafé, een kluswand ...

Ook de leegstand moet zoveel mogelijk terug gedrongen worden.

Wat de radicalisering betreft stellen we ons de vraag wat er aan de hand is.

Momenteel hebben we geen antwoorden maar we willen dit punt zeker meenemen. Dit aspect moet opgevolgd worden door veiligheidsdiensten. We moeten ook blijven inzetten op brugfiguren (onderwijs), we kunnen praten met moskeeverenigingen. In het huidige budget van onderwijs zijn middelen voorzien voor 2 extra mensen om in te zetten op radicalisering, m.b. op preventie.

Agendapunt

NIEUW THEMA – SOCIAAL WONEN – BEWONERSONDERSTEUNING

Voorstellen uit de groepswerkingen

- (verhoogde) inzet op bewonersondersteuning meest kwetsbare sociale huurders door samenwerking tussen SHM en bevoegde diensten en organisaties met focus op:
 - onderhoud woning
 - herstellingen
 - welzijn/welbevinden
- en met als doelstelling:
 - vermijden uithuiszetting
 - vermijden leegstand
 - vermijden samenlevingsproblemen

Korte reacties/engagements van de beleidsmakers

Schepen Balthazar

Er gebeurt al heel wat inzake woonbegeleiding, zowel binnen Stad Gent als bij het OCMW. We moeten begrip tonen en uithuiszettingen zoveel mogelijk vermijden. Het is geen gemakkelijke discussie. Ik krijg vaak het verwijt dat we te laks zijn en niet hard genoeg optreden (hygiëne, huisdieren, ...).

Ook hier blijf ik herhalen dat we de leegstand moeten terugdringen. Ook binnen de SHM'en is dit een thema.

Eén van de oorzaken van de leegstand is de 'toestand' waarin woningen worden achtergelaten. Ook niet iedereen is geschikt om in een sociale hoogbouw te wonen. En dat bevestigt dan weer het belang aan alternatieve woonvormen.

Publiek

Problemen worden vaak te laat gedetecteerd. Kan er niet vroeger worden opgetreden?

Schepen Balthazar

We moeten respect hebben voor privacy, sommige klachten zijn bovendien onterecht. Vroeger optreden is natuurlijk een optie, ik ben bereid om hierover te debatteren.

Het publiek vraagt ook om binnen het armoedebeleidsplan verder op in te zetten op dit item.

Agendapunt

NIEUW THEMA – SOCIAAL WONEN – LEEGSTAND EN NOODKRAKERS

Voorstellen uit de groepswerkingen

- Project leegstand CAW uitbreiden naar andere SHM's en andere wijken, vb. Nieuw Gent

- Inzetten op tijdelijke experimenten zoals Leeggoed (Samenlevingsopbouw Brussel), vb. proefproject Nieuw Gent

Korte reacties/engagements van de beleidsmakers

Schepen Balthazar

Leegstand moet zoveel mogelijk teruggedrongen worden, dit is prioriteit! Er is 5.000.000 EUR vrijgemaakt voor de SHM'en om te renoveren, daar waar de normale subsidies ontoereikend zijn. Dit zou de leegstand moeten terugdringen. Tegelijkertijd zal gerenoveerd worden tot voldaan wordt aan de minimale wooneisen volgens de Wooncode. Het doel is om de leegstand te halveren.

Momenteel staan er bij WoninGent 900 woningen leeg. Tegen eind 2016 willen we deze leegstand halveren en dus terugbrengen tot 450 leegstaande woningen. Wat het project van het CAW betreft, willen we het aantal bewoonbare leegstaande woningen optrekken van 25 naar 40. De Gentse Haard en Volkshaard gaan hier aan meewerken.

OCMW-voorzitter Coddens

De komst van vluchtelingen heeft er voor gezorgd dat de Volkshaard 9 woningen extra ter beschikking stelt als doorgangswoning. Dit was de reden om in een breder project rond leegstand te stappen. Er is ook een advocatenkantoor die een budget wil vrijstellen om herstellingen te doen, de herstellingen zullen door de leerwerkplekken van het OCMW worden uitgevoerd.

We zien hier een vorm van solidariteit ontstaan.

Agendapunt

NIEUW THEMA – SOCIAAL WONEN – WOONKWALITEIT

Voorstellen uit de groepswerkingen

- Dialoog en communicatie over verantwoordelijkheid mbt herstellingen: SHM versus sociale huurders
- Dringende aanpak schimmelproblematiek
- Inzet op experimenten:
 - Klusteams/klussenfiets
 - Multihuis
 - Samenwerking OCMW – SHM: inzet vrijwilligers voor (kleine) herstellingen met focus op verlaging huurlasten
- Ontwikkeling juridisch kader voor 'klussers'

Korte reacties/engagements van de beleidsmakers

Schepen Balthazar

Dialoog en communicatie: begin 2016 komt er 'een zakboekje voor de huurder' uit. Dit zou een einde moeten maken aan de vele discussies. Wat valt onder de verantwoordelijke van de huurder? En wat is voor de verhuurder? Het zakboekje werd nagelezen door de huurdersbond en Samenlevingsopbouw.

Dringende aanpak van schimmelproblematiek:

We stellen vast dat de bewoners soms zelf aan de oorzaak liggen van de schimmelproblematiek. De vraag stelt zich hoe we ze beter kunnen informeren (vb. rond verluchten). De oorzaak kan ook liggen bij het gebouw zelf (vb. Winston Churchillplein, het gaat hier om een structurele fout en het gebouw moet mogelijks gesloopt worden).

Ruim een jaar geleden is het patrimonium bij Woningent onder de loep genomen.. Bij de +/- 9000 woningen zitten er 1/3 die zo slecht zijn dat slopen het beste

alternatief is, of dat de mensen er uit moeten vooraleer er kan gerenoveerd worden. De herhuisvesting is hier de meest beperkende factor. Gelukkig komen er nog woningen bij: die zullen in hoofdzaak gebruikt worden om de mensen te herhuisvesten. Op maandbasis komen er ook +/- 45 woningen vrij door mensen die verhuizen, overlijden, enz.

Agendapunt

NIEUW THEMA – SOCIAAL WONEN – ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Voorstellen uit de groepswerkingen

- Klantvriendelijk en duidelijk onderhoud – en herstelbeleid: laagdrempelige informatie en communicatie over:
 - rechten en plichten: meldingsplicht, uitvoerders herstellingswerken (wie mag herstellingen uitvoeren)
 - alternatieve (en vaak goedkopere) herstellingsdiensten
 - timing/opvolging herstelling
- Maximale ondersteuning van de huurders voor het correct doorgeven van de defecten via:
 - standaardformulier met oplijsting defecten
 - technisch loket
- Uitbouw liftbeleid:
 - Focus op kwaliteit, duurzaamheid en toekomstige onderhoudskosten bij aanbestedingen voor renovatie en bouw
 - Verdeling liftkosten over volledig liftpatrimonium
- Materiaalgebruik bij renovatie en bouw:
 - Focus op kwaliteitsvol materiaal
 - Vandalismebestendig materiaal in gemeenschappelijke delen (o.a. brievenbussen, tegels, voordeuren, liften, ...)

Korte reactie/engagements van de beleidsmakers

Schepen Balthazar

Inzet van externe werknemers is belangrijk om de achterstand weg te werken.

Momenteel is er een achterstand van 10.000 herstellingsopdrachten.

Er zou in de toekomst 1 loket komen waar alle zaken kunnen gevraagd worden met betrekking tot sociaal wonen. Verder is er bij WoninGent voor het onderhoud en de herstellingen een nieuwe technisch verantwoordelijke die werkt met prioriteiten: niet alles is even dringend, mensen zullen soms moeten (leren) wachten.

Publiek

Huurders klagen dat herstellingsaanvragers vaak onbekwaam zijn

SHM'ers klagen dat de defecten niet correct worden doorgegeven.

Schepen Balthazar:

Scholing van de mensen aan de telefoon is belangrijk. Zij moeten zoveel mogelijk de juiste vragen stellen om de defecten zo correct mogelijk te kunnen opnemen en doorgeven.

Publiek

Misschien kunnen in het 'Zakboekje voor de huurder' tekeningen worden voorzien waarop defecten kunnen aangeduid worden of kan er opgenomen worden hoe een

defect best kan gemeld worden.

Schepen Balthazar

Ik verwijs ook graag naar de nieuwe website maar deze wordt natuurlijk niet gebruikt door alle huurders. Van belang blijft het goede contact, de goede communicatie tussen de huurder en de persoon aan de telefoon.

Verder zijn de nieuwe sociale woningen heel degelijk. Deze zijn vaak beter dan de goedkope appartementen op de privémarkt. Problemen zullen zich voornamelijk bij de oudere woningen voordoen.

Agendapunt

NIEUW THEMA – SOCIAAL WONEN – KOSTEN BIJ VERHUIS OF NA RENOVATIE

Voorstellen uit de groepswerkingen

- Marktwaarde in perspectief nemen
 - positief dat er appartementen gerealiseerd worden met lage marktwaarde
 - mobiliteit incalculeren bij toewijs woningen zonder lift
- Kosten gedwongen verhuis bij renovatie of afbraak
 - tijdig duidelijkheid in verband met timing renovatie
 - financiële ondersteuning bij gedwongen verhuis (verhuispremie)

Korte reactie/engagementen van de beleidsmakers

Schepen Balthazar

Er komt ook een convenant voor herhuisvestingsbegeleiding (1 extra VTE per SHM + er worden 2 tot 4 uren ondersteuning van een verhuysfirma ter beschikking gesteld per verhuis).

OCMW-voorzitter Coddens

De lokale dienstencentra kunnen ook ondersteunen bij een verhuis. Het OCMW heeft bovendien een eigen verhuysploeg + klusjesdienst bij het OTC. Het betreft hier een opleidingsproject waarbij mensen kunnen doorstromen naar een reguliere tewerkstelling.

Dit zijn allemaal alternatieven voor mensen die het niet zo breed hebben.

Schepen Balthazar

- Het 'verplicht' afficheren van de huurprijs wordt effectief gecontroleerd binnen de mogelijkheden van de bevoegde diensten.
- Het voorstel van de nieuwe 'te huur'-affiche zal worden gepromoot
- Binnen het budget van 2016 wordt 100.000 EUR vrijgemaakt voor het ontwerpen van een informaticasysteem om een centraal register voor de SHM op te enten. Voor het einde van het jaar zal een brief geschreven worden naar het management en de Raden van Bestuur van de SHM om hieraan mee te werken.
- Er wordt een kapitaal voorzien van 2.400.000 EUR voor het project 'Wijk in de steigers'. Dit budget is zowel voor renovatie als voor personeelskosten, het ontlenen van gereedschap om aan de slag te gaan, ...
- Er wordt gewerkt aan een vlotter subsidiesysteem op basis van 'principiële goedkeuringen'. Binnen dit systeem moeten mensen niet 'voor'-subsiëren.
- Er wordt nagedacht over alternatieve woonvormen (o.a. om geen extra druk te creëren op de woonmarkt door de kost van de vluchtelingen)
- Discussie rond woonkwaliteit voeren: zijn we niet té streng geworden? Projecten mogen voorgesteld worden
- Schepen Balthazar koppelt terug naar zijn diensten of er reeds analyses zijn gemaakt over de verschillende types van woningen. Andere voorstellen zijn hierbij steeds welkom.
- Er wordt geld vrijgemaakt om problemen ten gevolge van superdiversiteit in sociale hoogbouw op te vangen. Er wordt een conciërge aangewend in Nieuw Gent op kosten van Stad Gent en tegen maart 2016 zal er een Multihuis komen in Nieuw Gent met een pluscafé, een repaircafé, een kluswand, ...
- Het huidige budget van onderwijs voorziet middelen voor 2 VTE om in te zetten op radicalisering, m.b. op preventie
- Bewonersondersteuning: er worden oplossingen gezocht, schepen Balthazar is bereid hierover te debatteren.
- Er wordt 5.000.000 EUR vrijgemaakt voor de SHM om te renoveren en woningen opnieuw woonklaar te maken met als doel te leegstand terug te dringen.
- Project CAW: er wordt iets meer budget vrijgemaakt voor de renovatiekosten om het beoogd aantal woningen (45) haalbaar te maken.
- Begin 2016 komt er een 'zakboekje' voor de huurder' uit over onderhoud en herstellingen. Het vermeldt ook wie waarvoor verantwoordelijk is.
- In de toekomst zou er 1 loket komen waar mensen alle vragen kunnen stellen die betrekking hebben op 'sociaal wonen' (en er kwam reeds een nieuw technisch verantwoordelijke bij in functie van onderhoud en herstellingen)
- Er komt een nieuwe website met info voor de huurder.
- Er komt een convenant voor herhuisvestingsbegeleiding: 1 extra VTE per SHM + 2 tot 4 uren ondersteuning van een verhuisfirma per verhuis

OCMW-voorzitter Coddens

- Het voorstel van de nieuwe 'te huur'-affiche zal worden gepromoot
- De signalering van de verstrenging rond het toekennen van een huurwaarborg door het OCMW kan voorlopig niet gekaderd worden. Dit punt zal bevestigd worden en er volgt een antwoord.
- Het project 'Dampoort (300.000 EUR – 10 woningen – project rollend fonds))

zal geëvalueerd worden na afloop. Afhankelijk van de evaluatie is een verdere uitrol niet uitgesloten.

- Nadenken over alternatieve woonvormen (o.a. om geen extra druk te creëren op de woonmarkt door de komst van de vluchtelingen)
- Project Meulestede: mogelijks kan een deel van de grond gebruikt worden voor CLT huur. Dit wordt verder opgevolgd.
- Er wordt een kapitaal voorzien van 3.100.000 EUR om te investeren in medewerkers bij het OCMW om naast de komst van de vluchtelingen het huidige aanbod van dienstverlening te kunnen garanderen.
- Er gebeurt onderzoek naar een woondorp om te voorkomen dat de komst van de vluchtelingen de druk op de woningmarkt zou verzwaren.
- Volkshaard stelt 9 extra woningen ter beschikking als doorgangswoningen (door de komst van de vluchtelingen). De herstellingen zullen worden uitgevoerd door de leerwerkplekken van het OCMW.

Vervolg

Joris en Ann-Sophie bedanken iedereen voor de voorbereiding en medewerking. Joris analyseert nu het materiaal om te bekijken wat in de nieuwe editie van het nieuwe groeiactieplan moet komen onder het levensdomein wonen. Eventueel bespreekt hij nog de voorstellen met de betrokken diensten.

Er zal jammer genoeg geen tijd meer zijn om het uiteindelijke voorstel nog met jullie te bespreken vóór de bespreking op de officiële raden. We garanderen wel een goede terugkoppeling na de goedkeuring in maart of april.

Bijlagen

Powerpoint met voorstellen en foto's van de flappen



20151119_PR_voorstellen woondebat 19no



samenvatting_verkleind.pdf