
OPSCHRIFT

Vergadering van 9 mei 2016

Nummer: 2016_MV_00257

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Bram Van Braeckevelt: Studentenhuisvesting

Raadslid(-leden):

Bram Van Braeckevelt - Groen

Bevoegd:

Daniel Termont

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

Volgens berichtgeving in de media zouden heel wat koten niet brandveilig zijn. Het valt bovendien ook op dat het eerstejaarsstudenten zijn die slachtoffer zijn van slechte huisvesting in koten.

Vraag:

Hoeveel kamerwoningen en individuele koten bevinden zich momenteel in Gent?

Is de registratie van een kamerwoning verplicht en is dit dus een sluitend cijfer?

Hoeveel controles doet de brandweer en woontoezicht?

Zijn er structurele problemen bekend bij bepaalde eigenaars of wijken?

Zijn er koten onverhuurbaar verklaard de voorbije jaren, welke maatregelen zijn er of worden er genomen?

Vindt u dat u als stad Gent voldoende afdwingbare middelen hebt om eventuele problemen binnen de kamerwoningen tegen te gaan?

Ziet u kansen om studenten (en in het bijzonder eerstjaarsstudenten) te hoeden voor slechte huisvesting op kot in Gent?

ANTWOORD

9 mei 2016

Hoeveel kamerwoningen en individuele koten bevinden zich momenteel in Gent?

Er bestaat geen sluitende bron van alle adressen waar zich studenten verblijven in Gent, vaak doordat eengezinswoningen onvergunt worden ingericht als kamerwoning, gebruikt worden als kamerwoning of dat zij dateren van voor 1996. Vaak zijn studenten ook niet gedomicilieerd in hun kamer, wat het erg moeilijk maakt om planmatig ambtshalve controles te organiseren. Als alternatief wordt er vanuit Dienst Toezicht gewerkt met een kamerwoningenbestand, dit omvat 1558 adressen van panden waarin zich, vermoedelijk, kamers bevinden. De 1558 panden bevatten 3249 kamers die voldoen aan de Vlaamse Woon code, dit zijn de unieke kamers die effectief werden gecontroleerd en positief werden bevonden.

Is de registratie van een kamerwoning verplicht en is dit dus een sluitend cijfer?

De Stad Gent zet actief in op het verbeteren van de woningkwaliteit op haar grondgebied. Als aanvulling op de Vlaamse kwaliteitsvereisten zijn in het Politierglement op de kamerwoningen strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers uitgewerkt.

Het Politierglement op de kamerwoningen bepaalt dat:

- de verhuurder aangifte moet doen van een kamerwoning;
- elke wijziging van de in de aangifte gemelde toestand van de kamerwoning moet worden meegedeeld.

Deze aangifte moet gedaan worden binnen 15 dagen vanaf de dag dat een gebouw een kamerwoning is.

Ook moet elke wijziging van de in de aangifte gemelde toestand binnen de 15 dagen worden meegedeeld.

In 2015 werd aangifte gedaan voor 7 panden, goed voor 58 kamers. Deze cijfers wijzen er op dat dit geen sluitend cijfer is. Panden waar geen wijzigingen doorgevoerd worden en bestaand zijn dienen geen aangifte te doen, waardoor deze aangiftes enkel handelen over nieuwe of grondig gewijzigde kamerwoningen.

Hoeveel controles doet de Brandweer en Woontoezicht?

In totaal werden 1077 panden minstens 1 maal gecontroleerd door Dienst Toezicht, één pand kan meerdere kamers bevatten. Deze 1077 panden bevatten 3249 kamers die voldoen aan de Vlaamse Woon code. Adressen die nog niet definitief aan deze Vlaamse Woon code voldoen worden in onze databank nog niet meegerekend (alle technische verslagen van gecontroleerde kamers zitten wel in de Vlaamse database HOLV, maar daar kunnen we helaas geen cijfers uit halen). Op het totale aantal kamers hebben we dan ook geen correct zicht.

Door de Brandweer werden in 2015 323 panden en in 2014 405 panden gecontroleerd. Voor de jaren 2013, 2012 en 2011 werd het aantal controles bijgehouden, respectievelijk 190-140 en 199. In 2010 werden door de Brandweer 203 kamerwoningen gecontroleerd. Veel panden worden meermaals gecontroleerd.

Zijn er structurele problemen bekend bij bepaalde eigenaars of wijken?

De meeste problemen die vastgesteld worden zijn eigen aan elk pand afzonderlijk. Er is geen duidelijke tendens van steeds terugkerende structurele problemen. Eigenaars van verschillende panden starten ook meestal al met aanpassingswerken in al hun panden eens het eerste pand een controle kreeg. De normen zijn gelijk voor alle panden.

Ongeveer de helft van de controles bij een eerste plaats bezoek zijn negatief. Er wordt een interne koppeling gemaakt om de eigenaar in één beweging zowel het advies van de Brandweer als van de Dienst Toezicht te bezorgen. De meeste studenten verblijven in de 19^e eeuwse gordel, maar verder is er geen gebiedsgerichte opdeling op veiligheids- en kwaliteitsvlak.

Zijn er koten onverhuurbaar verklaard de voorbije jaren, welke maatregelen zijn er of worden er genomen?

Er zijn kamerwoningen onbewoonbaar verklaard de afgelopen jaren, dit door een advies van Wonen Vlaanderen aan de burgemeester en/of door een art. 135 op vraag van de Brandweer. Het gevolg hiervan is dat er geen verdere verhuring mogelijk is. Deze panden worden opgenomen op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Deze opname kan na een jaar aanleiding geven tot een heffing of belasting. Om van deze inventaris geschrapt te worden moet voor het pand een conformiteitsattest uitgereikt worden.

In 2015 werden 54 panden waarin zich kamers bevinden ongeschikt verklaard. Deze 54 panden tellen samen 347 kamers. Voor 11 van de 54 panden, voor in totaal 42 kamers, werd dit besluit inmiddels al opgeheven; deze heeft dus intussen een C-attest verkregen en voldoen terug zowel op vlak van brandveiligheid als op vlak van de Vlaamse Woon code.

Vindt u dat u als Stad Gent voldoende afdwingbare middelen hebt om eventuele problemen binnen de kamerwoningen tegen te gaan?

- De handhaafbaarheid wordt bemoeilijkt door een aantal factoren. Zo is er onder andere het eerder aangehaald ontbreken van een volledig kamerwoningen-bestand, het beperkte toegangsrecht, bewoners zullen niet zo gemakkelijk klacht indienen om geen problemen te krijgen met de kotbaas.
- De afhankelijkheid van Wonen Vlaanderen belemmert de efficiëntie. De voorziene wettelijke procedure bezwaart de doorlooptijd per dossier. Hier kan de ontvoogding wel een oplossing bieden. Deze ontvoogding houdt in dat de Stad niet langer afhankelijk is van het advies van Wonen Vlaanderen om een pand ongeschikt/onbewoonbaar te verklaren.
- De Dienst Wonen onderzoekt momenteel de piste van het verplichten van een conformiteitsattest, gekoppeld aan een verplicht Brandweerattest.

Ziet u kansen om studenten (en in het bijzonder eerstejaarsstudenten) te hoeden voor slechte huisvesting op kot in Gent?

De Dienst Wonen biedt met het platform [kotatgent](#) een laagdrempelige toegang tot zowel informatie rond studentenhuishuizing als beschikbaar aanbod, dit zowel voor de eigenaar als voor de studenten zelf.

Naast modelhuurcontracten, informatie en tips wordt hier ook gewezen op onder meer de woonkwaliteitsnormen en wordt de weg gewezen naar de Woonwinkels, de Politie, de Gezondheidsdienst of naar het kotatgent-team zelf. Zij verzorgen ook brochures zoals de 'gids voor kot studenten', de 'kotbazengids' en verschaffen modeldocumenten.

Verder is er meer informatie terug te vinden op de site van de Stad Gent en Wonen Vlaanderen betreffende normen waaraan een kamer dient te voldoen.
