

OPSCHRIFT

Vergadering van: 11 juni 2015

Nummer: 2015_MC_00255

Onderwerp:

Herstellingen en schade woningen WoninGent. - Isabelle De Clercq

Raadslid(-leden):

Isabelle De Clercq - N-VA

Bevoegd:

Tom Balthazar

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

-

Vraag:

Blijkbaar zouden huurders van WoninGent bij het doorgeven van defecten aan de sociale huisvestingsmaatschappij, zeer lang moeten wachten op herstelling. Blijkbaar ging alles voor de fusie tot Woningent veel vlotter, klopt het dat de wachttijd voor herstelling zo lang is?

Blijkbaar zouden er in de blokken in Nieuw Gent van WoninGent ook diverse (bewoonde) appartementen met schimmel en vochtschade zijn, klopt dit?

ANTWOORD

16 juni 2015

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de herstellingen die ten laste van de huurder zijn, en herstellingen die ten laste van verhuurder zijn. De herstellingen die ten laste van de verhuurder zijn, moeten uitgevoerd worden door de huisvestingsmaatschappij, in casu WoninGent. De herstellingen die ten laste van de huurder zijn, kunnen uitgevoerd worden door de huisvestingsmaatschappij. WoninGent biedt – in tegenstelling tot sommige andere huisvestingsmaatschappijen – die mogelijkheid aan, tegen betaling. Ik kom straks nog op dat onderscheid nog terug.

Het is juist dat de achterstand te groot is op dit moment, dat bewoners soms lang hebben moeten wachten en dat er in het verleden niet altijd voldoende duidelijk gecommuniceerd heeft wanneer precies herstellingen uitgevoerd zullen worden.

Er zijn een aantal oorzaken voor het probleem van de lange wachttijden. De fusie van de drie oude sociale huisvestingsmaatschappijen en de impact van de 1900 stadswoningen die in het patrimonium van het nieuwe WoninGent gekomen zijn, hebben daar zeker toe bijgedragen. Maar ook de reorganisatie van de technische dienst van WoninGent en de oude staat van veel gebouwen, die de vraag om herstellingen heeft doen toenemen, zijn oorzaken.

Vorig jaar is er een plan aanvaard van de organisatorische hervorming van de technische dienst en zijn er intern budgeten vrijgemaakt om een beroep te doen op externe aannemers, met twee doeleinden:

- 1) leegstandsbestrijding
- 2) een inhaaloperatie betreffende 'back logs', de achterstallige werk bons.

Om die externen aan te stellen is er een langdurige procedure van openbare aanbesteding geweest, maar heel recent zijn er nu drie raamcontracten afgesloten met externe aannemers, die ingegaan zijn op resp. 1 april 2015 en 1 juni 2015.

Die externe aannemers zullen mee helpen met het wegwerken van de achterstand, en men mag hopen dat er al in dit najaar reëel effect te zien zal zijn.

Ik kom nog eens terug op het onderscheid van herstellingen ten laste van de verhuurder, respectievelijk de huurder.

Voor herstellingen ten laste van de verhuurder, die dus in ieder geval ten laste van WoninGent vallen, zijn er nu lijsten opgesteld met prioriteiten die eerst aangepakt moeten worden. Er is ook een reorganisatie geweest van de interne equipes van de technische dienst die hiervoor instaat. De directie verzekert mij dat dit, samen met de inzet van externe aannemers, zeker effect zal sorteren. Hier wordt ook op aangedrongen.

Een heel specifieke situatie, ook bekend bij privéwoningen, is dat men bij herstellingen die een vervanging inhouden tegenwoordig rekening moet houden met het gegeven dat vaak slechts een minimum stock bij de leveranciers wordt aangehouden. Stocks worden steeds kleiner; hierdoor kan het voorkomen dat in dergelijke gevallen rekening gehouden moet worden met bestellingen en een levertijd die snel kan oplopen tot meerdere weken. Ook dit kan voor vertragingen zorgen.

Herstellingen ten laste van de huurder zullen mogelijk blijven, maar de communicatie over wat er precies ten laste van de huurder is moet beter. Er wordt daarvoor nu onder andere een zogenaamd 'technisch zakboekje' uitgewerkt, dat instructief met logo's aanduidt wat de maatschappij moet doen en wat je zelf moet doen. Dat laatste kan je dan effectief zelf doen, of je kunt het een familielid laten doen, of een privé-aannemer of klusjesdienst – of je kan dit laten doen via aannemers die voor WoninGent werken. Hiervoor wordt een duidelijke tarievenlijst uitgewerkt, teneinde in de toekomst geschillen over aanrekeningen te vermijden.

Samengevat: door verschillende maatregelen en door ook een beroep te doen op externe aannemers, mogen we erop hopen dat er beterschap op komst is.

Er was ook een vraag over schimmelvorming en vochtproblemen in Nieuw Gent. Vochtproblemen komen in Nieuw Gent inderdaad soms voor, bijvoorbeeld als gevolg van lekken in leidingen en/of ongevallen veroorzaakt door huurders (bv. water laten overlopen). Men zegt mij ook dat schimmelvorming in hoofdzaak komt door het onvoldoende verluchten van een woning, in combinatie met het langdurig sterk verwarmen van de woning en het veelvuldig koken van gerechten die veel waterdamp afgeven. Dit is volgens WoninGent dus een probleem waarop de huurder direct zelf kan ingrijpen door het regelmatig en afdoende verluchten van de woning (zoals ook is opgelegd in het Reglement van Inwendige Orde). Hiervoor heeft

WoninGent een informatiebrief en een brochure opgesteld die bij de huurders werd verspreid. Het is belangrijk van hier voldoende op te blijven wijzen en dit te *'coachen'*.
