

## OPSCHRIFT

**Vergadering van:** 17 maart 2015

**Nummer:** 2015\_MC\_00126

**Onderwerp:**  
**Sociale appartementsgebouwen Nieuw Gent. - Wis Versyp**

**Raadslid(-leden):**  
Wis Versyp - Vlaams Belang

**Bevoegd:**  
Tom Balthazar

---

## OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

**Toelichting:**

Het lijkt wel dat de klachten over de toestand van de woningen in het Hollainhof een kettingreactie in gang gezet hebben over moeilijke situaties in sociale wooncomplexen.

Nu komen er klachten van bewoners van de sociale appartementen in Nieuw Gent. Hun klachten zijn tweeledig:

- er zijn klachten over de té grote verschillen in de energieafrekening tussen de bewoners van eenzelfde complex
- er wordt geklaagd over een gebrek aan onderhoud, over slechte isolatie, over vandalisme

Dat de dure energiefacturen een gevolg zijn van gebrek aan onderhoud, gebrek aan isolatie, enz. ligt voor de hand. Ook de manier van doorrekenen van het energieverbruik roept vragen op. Het totale energieverbruik gelijk verdelen onder het aantal inwoners leidt tot misbruiken. Goed dat daar een eind aan werd gesteld. Maar met het nieuwe systeem met gescheiden energietellers lopen de facturen toch té ver uiteen om nog als redelijk en aanvaardbaar beschouwd te kunnen worden.

De klachten waren nu nog te herleiden tot één bepaald woonblok. In Nieuw Gent staan er echter nog heel wat meer woonblokken.

**Vraag:**

Hoeveel van de betreffende woonblokken zijn dringend aan renovatie toe?

Hoeveel bewoners zijn hierbij betrokken?

Hoe zullen de grote verschillen in de energiefacturen opgelost worden? Hoe zal WoninGent omgaan met de uiteindelijke afrekening? Hoe zal men dergelijke toestanden in de toekomst voorkomen?

Hoeveel woningen van WoninGent zijn in totaal aan renovatie –dringend of niet dringend- toe?

Hoe kwam het zo ver? Kan niet korter op de bal gespeeld worden voor wat betreft kleine onderhoudswerken?

Moet er niet drastischer opgetreden worden bij vandalisme?

---

## ANTWOORD

18 maart 2015

**Hoeveel van de betreffende woonblokken zijn dringend aan renovatie toe? Hoeveel bewoners zijn hierbij betrokken? Hoeveel woningen van WoninGent zijn in totaal aan renovatie –dringend of niet dringend- toe?**

Het beleid met betrekking tot het technisch beheer van de woningvoorraad is een integraal onderdeel van de kernactiviteit van een huisvestingsmaatschappij. WoninGent maakte in 2013 een inventarisatie van haar patrimonium met conditiemeting. Hierbij deed men onder meer onderzoek naar de bouwtechnische kwaliteit, woonkwaliteit (buitenuitrusting, oppervlakte), veiligheid (Vlaamse wooncode), energetische prestaties,

De analyse van het woonpatrimonium toonde aan dat zes flatgebouwen in de wijk Nieuw Gent dringend aan renovatie toe zijn. Het gaat om de residenties Milenka (135 woningen), Aurora (96 woningen), Orion (144 woningen), Mercurius (96 woningen), Jupiter (88 woningen) en Saturnus (96 woningen). In deze woningen, waarvan er ondertussen een aantal leegstaan, woonden in februari 2014 officieel 882 mensen.

WoninGent, Stad Gent en VMSW werken momenteel samen aan de opstart van een stedenbouwkundige studie die onder andere duidelijkheid moet verschaffen over de mogelijkheid tot renovatie van deze blokken.

**Hoe kwam het zo ver? Kan niet korter op de bal gespeeld worden voor wat betreft kleine onderhoudswerken?**

Bij de fusie nam WoninGent de woningen over van Goede Werkmanswoning. Deze SHM onderhield de woningen naar best vermogen binnen de voor haar beschikbare middelen. De Goede Werkmanswoning ging al over tot ingrijpende renovatiewerken in de woontoren aan de Watersportbaan. WoninGent voert nu waar mogelijk bij bewoning of tussen verhuringen in kleine onderhoudswerken uit om woningen aan de vooropgezette comfortnorm te laten voldoen

**Hoe zullen de grote verschillen in de energiefacturen opgelost worden? Hoe zal WoninGent omgaan met de uiteindelijke afrekening? Hoe zal men dergelijke toestanden in de toekomst voorkomen?**

Het patrimonium in Nieuw Gent werd bij de fusie van de Goede Werkmanswoning overgenomen. De zeven flatgebouwen met een centrale stookplaats hebben al sinds meer dan 20 jaar ISTA-meters en de huurders kennen bijgevolg dit wettelijk systeem. Het Kaderbesluit Sociale Huur laat naast dit systeem enkel een berekening toe met de oppervlakte van de appartementen als verdeelsleutel. Het systeem met calorimeters (i.c. met de firma ISTA) heeft als voordeel dat de verbruiker het eigen verbruik betaalt. WoninGent zit nog deze maand samen met ReGent vzw om acties te ondernemen om het individuele energieverbruik te verminderen. Al

enkele maanden geleden besliste de Raad van Bestuur van WoninGent om energie-audits te laten uitvoeren in de collectieve stookinstallaties.

Nieuwe en gerenoveerde gebouwen worden geïsoleerd volgens hedendaagse normen, waardoor het verbruik lager zal liggen.

In de laatste drie (Mercurius, Jupiter en Saturnus) hebben de appartementen individuele verwarming en deze huurders ontvangen dus geen afrekening via WoninGent d.m.v. ISTA-meters, maar rechtstreeks van hun energieleverancier.

### **Moet er niet drastischer opgetreden worden bij vandalisme?**

WoninGent meldt alle schade van vandalisme aan de bevoegde diensten. Alle herstellingen ten gevolge van vandalisme aan de gemeenschappelijke delen zijn ten koste van WoninGent. Samen met de andere Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen, heeft WoninGent overleg gevraagd met de bevoegde politiediensten om af te spreken welke rol iedere partner kan spelen om binnen de eigen bevoegdheid kordaat op te treden tegen wetsovertredingen, waaronder vandalisme.

---