

OPSCHRIFT

Vergadering van 12 september 2013

Nummer: 2013_MC_00438

Onderwerp

Initiatieven om de leegstand van woningen te verminderen - Dirk Holemans

Raadslid(-leden):

Dirk Holemans - Groen

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting

Het is geen geheim dat de woonnood in Gent groot is. Niet alleen zijn er onvoldoende sociale woningen wat leidt tot een lange wachttijd, ook de private huurmarkt is te klein en prijst letterlijk mensen met een laag inkomen uit de markt. Zo vermeldt de Woonstudie uit 2009 een forse stijging van de huurprijzen in Gent, en dat ongeveer één op vijf van de Gentse huurders problemen heeft om zijn huur te kunnen betalen. En ondertussen zijn de prijzen enkel maar blijven stijgen.

In deze context is het belangrijk om, naast het verruimen van de woonvoorraad, het bestaande patrimonium optimaal te gebruiken en dus leegstand zo veel mogelijk tegen te gaan. En dit zowel op de private markt als bij de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het bestuursakkoord omschrijft voor deze verschillende domeinen een aantal maatregelen om de leegstand te verminderen.

Vraag

* Zo zal, om zoveel mogelijk leegstaande woningen te kunnen detecteren, het meldpunt voor leegstaande woningen beter bekend worden gemaakt. Hoe wordt dit meldpunt nu gepromoot, welke extra initiatieven worden voorzien?

* Het bestuursakkoord stelt ook dat het stadsbestuur druk zal oefenen op de sociale huisvestingsmaatschappijen om de leegstand in sociale woningen tot een minimum te herleiden. Dit is een belangrijke actie, gelet op de leegstand bij deze maatschappijen. Zo leert het Jaarverslag 2012 van de grootste sociale huisvestingsmaatschappij in Gent WoninGent (www.woningent.be): "In 2012 had WoninGent een 1.100-tal werkelijk leegstaande woningen. Het overgrote deel (660-tal) betreft leegstand als gevolg van een renovatieproject. Een 340-tal woningen stond leeg omwille van frictieleegstand, 15 woningen omwille van een juridische reden en een 80-tal omwille van de slechte staat. Er dient echter rekening mee te worden gehouden dat deze cijfers sterk fluctueren".

Waar toe heeft de uitgeoefende druk al geleid, zijn er maatregelen genomen om deze leegstand te verminderen?

ANTWOORD

13 september 2013 08:38

beantwoord samen met vraag IR 5

a) Het meldpunt Leegstand werd opgestart op 30/03/2012. Via een persbericht werd dit kenbaar gemaakt.

Om de leegstand in Gent te detecteren zal de afdeling Bouw- en Woontoezicht van Dienst Administratie op vier sporen werken:

1. Meldpunt regelmatig in de aandacht brengen

In het najaar 2013 zal het meldpunt opnieuw in de pers komen en verder bekendgemaakt worden. Deze actie wordt momenteel voorbereid samen met het Departement Communicatie en Promotie, Dienst Communicatie.

Doel: een regelmatige toevoer verzekeren van adressen

1. Sensibiliseren en inschakelen van partners

De samenwerking met andere stadsdiensten en externe partners zal geïntensifieerd worden.

Doel: meer spontane toevoer van adressen te verzekeren.

1. Eigen gebiedsgerichte acties

Gebiedsgerichte controles op basis van een grondig administratief onderzoek. Na het uitvoeren van een proefproject zal geëvalueerd worden of deze werkwijze (getrapt) kan uitgebreid worden naar andere gebieden in Gent.

Doel: een systematisch screening van wijken.

1. Opvolgen van reguliere meldingen en uitvoeren van controles

Bestaande werkwijze: registratie van reguliere meldingen en controles

b) De meest actuele stand van zaken inzake leegstand in het sociale huurpatrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent, waarover de dienst Wonen beschikt, zijn cijfers van de VMSW over de toestand op 31/12/2012. Op basis van die gegevens leiden we inderdaad af dat er op dat moment 1.504 woningen op een totaal van 14.455 woningen leeg stonden, hetgeen neerkomt op 10,4%.

Ik vind dit zelf erg hoog en ontvang hierover bijna dagelijks klachten, vragen en verwonderde meldingen.

Ik vind dat de sociale huisvestingsmaatschappijen zoveel mogelijk moeten ondernemen om dit fenomeen terug te dringen en dat de stad hen daarbij ook mag aansporen en helpen.

Tegelijk moet men ook durven erkennen dat bepaalde vormen van tijdelijke leegstand onvermijdelijk zijn en dat leegstand kan veroorzaakt zijn door meerdere factoren. Tijdelijke leegstand komt overigens ook voor in andere, ook privaat beheerde, patrimonium.

Er bestaan diverse oorzaken:

- Zo kan er tussen twee verhuringen in leegstand zijn, doordat er een aantal aanpassingswerken nodig zijn aan de woning, vooraleer deze opnieuw kan verhuurd worden, spijtig genoeg vaak door beschadigingen door de huurder;
- Soms is leegstand het gevolg van juridische problemen na een overlijden, bijvoorbeeld door strafrechtelijke verzegeling of door de aanstelling van een curator over een onbeheerde nalatenschap;
- Het streng gereguleerde toewijzingsproces kan ook oorzaak zijn van leegstand. Kandidaten moeten aangeschreven worden, hebben de kans om het pand te bezichtigen en weigeren soms. De toewijzing moet voorgelegd worden aan een toewijzingscomité en pas nadien kan een contract opgemaakt worden;
- Naast deze leegstand tussen twee verhuringen (de zogenaamde frictieleegstand) bestaat er leegstand door de noodzaak van ingrijpende renovatiewerken, waarbij woningen één voor één worden vrijgemaakt, waarbij de bewoners via mutaties herhuisvest worden in ander pand van de SHM. Deze vaak grote verhuisbewegingen leiden ertoe dat het te renoveren patrimonium vaak vrij lang leegstaat, vooraleer de renovatie effectief kan starten. Men kan immers geen appartementen opnieuw verhuren in een pand dat zal afgebroken worden en waar werken worden uitgevoerd die het wonen onmogelijk maken.
- Dit kan bijkomend bemoeilijkt worden door:
 - De economische noodzaak om meerdere panden tegelijk aan te pakken omdat de renovatie van afzonderlijke panden te duur is;
 - De lange duur van procedures voor goedkeuring van de plannen, opmaak van de bestekken en gunning aan de aannemers;
 - Het gebrek aan kredieten voor renovatie.

Dit neemt uiteraard niet weg dat de leegstand zoveel mogelijk moet vermeden worden en dat over de onvermijdelijke gevallen voldoende uitleg en verantwoording moet gegeven worden. Tegelijk moeten we er ook over waken dat alle woningen voldoende veilig en gezond zijn voor bewoning, al dan niet van tijdelijke aard.

Ik zal deze problematiek bespreken met alle Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen, onder meer in het kader van de task force sociaal wonen, die voorzien is op 15 oktober.

Als voorzitter van WoninGent besprak ik dit reeds meermaals met de directie en werden tijdens de voorbije maanden reeds volgende maatregelen genomen:

- *Screening van de staat van sociale woningen en gebouwen door aanstelling patrimoniuminspecteurs.*
 - *Inventarisatie en classificatie van bestaande leegstaande woningen.*
 - *Aanstelling privé-experten voor opmaken van plaatsbeschrijving bij einde huur..*
 - *1^{ste} reorganisatie afdeling Verhuur en afdeling Sociale zaken.*
 - *Oprichting vast overleg tussen afdeling verhuur en technische dienst over 'platformlijst'.*
 - *Start tweemaandelijks rapportering leegstand aan Toewijscomit e.*
 - *Uitwerken procedure bij beëindiging project (schatting en goedkeuring marktwaarden) met afspraken afdeling verhuur/dienst projecten zodat na voorlopige oplevering zo snel mogelijk kan verhuurd worden.*
 - *2^{de} reorganisatie: werkwijze uitnodiging + interne verschuiving: afdeling verhuur. Prioriteitenplan.*
 - *Opvolging onbeheerde nalatenschappen. Verschuiving van technische dienst naar Afdeling Sociale Zaken.*
 - *Aanwerving twee bedienden voor Afdeling Verhuur ter versterking van de Cel Toewijzingen. (beslist in raad van bestuur van 3 september 2013)*
-