

gent:

commissie stedenbouw, stadsontwikkeling,
natuur en wonen (SSW)

Openbare dossierstukken van de vergadering van 18
maart 2021

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

*** Toelichting: proactief woontoezicht. (met bijlage voor de raadsleden)**

* Toelichting: proactief woontoezicht. (met bijlage voor de raadsleden)

Openbare bijlage(n)

- 20210318_PR_proactief woontoezicht 2021_voorstelling commissie.pdf

gent:

Proactief woontoezicht 2021

overzicht van bestaande en nieuwe projecten

Dienst Toezicht WBM

Commissie SSW 18/03/2021

15 maart 2021

TOEZICHT
Wonen, Bouwen en Milieu

Inleiding

- > Missie dienst Toezicht WBM:
 - “het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit door er met een geïntegreerd en klantgericht toezicht- en handhavingsbeleid voor te zorgen dat iedereen de regelgeving rond wonen, bouwen en milieu begrijpt en naleeft.”
- > 3 pijlers handhavingsbeleid:
 - reactief toezicht garanderen, maar bijsturen* » onevenwicht, ongelijkheid
 - **toewerken naar meer proactief toezicht: eigen accenten o.b.v. omgevingsanalyse en beleidskeuzes » meer voldoening**
 - prioriteiten in handhaving: van belangrijk naar minder belangrijk

Inleiding

> **Essentie** proactief toezicht:

- zelf woningen met ontoereikende woonkwaliteit selecteren en inventariseren
- informeren over geldende wetgeving + sensibiliseren
- op basis van medewerking van eigenaar conformiteit bekomen

> **Aanleiding** voor meer proactief toezicht:

- beleidsnota Wonen 2020-2025: bijdragen aan meer kwalitatieve (huur)woningen
- veel woningen nog niet gecontroleerd, te weinig zicht op globale woonkwaliteit
- wetswijziging naar Vlaamse Codex Wonen : verstrenging m.b.t. isolatie, dubbel glas... nieuwe waarschuwingsprocedure... snelherstel

Inleiding

> Methodiek:

- per actie/project berekening personeelsinzet o.b.v. jaarlijkse meting, zie jaarrapport
- Huidig beschikbaar personeel:
 - × 1 LG: 1 VTE
 - × 7,5 controleurs: 6,8 VTE
 - × 1,5 consulent: 1,3 VTE
 - × 4 adm. mw.: 3,6 VTE
 - × juridisch advies
- werken met voortraject of technisch advies
- reactief toezicht blijft prioritair (wettelijke termijnen!)

*1 extra vanaf 2021:
nieuw woonbeleid!*

Bestaande initiatieven

- > Technische adviezen
 - bij SVK/Huuringent
 - × 2019: 103 dossiers
 - × groeipad 2021-2024: + 25 %?
 - bij Gent Knapt Op
 - × 2020: 95 dossiers
 - × reguliere werking vanaf 2021: 50 dossiers/jaar
- > Kot@Gent
 - project van 2017 tot eind 2020: 1448 dossiers
 - reguliere werking vanaf 2021: nieuwe koten: 100 dossiers/jaar
 - methodiek voortraject

Evaluatie project Kot@Gent

- > Lijst van 1754 adressen => 1448 effectieve woonadressen
- > 850 van 1448 adressen reeds in procedure of procedure afgewerkt
 - 45,5% van 1448 (659) hadden reeds conformiteitsattest (CA)
- > Voor 598 adressen: opstart proactief dossier
 - tot nu 135 dossiers meteen in orde bij 1^{ste} controle (geen deadline)
 - reeds 234 CA's
 - 120 dossiers lopen nog: opstart of deadline in de loop van 2021
- > Voorlopig totaal: **893 adressen studentenhuysvesting met CA!**
= 62% op totaal aantal adressen project Kot@Gent;

Nieuwe initiatieven

- > Renovatie-advies voor verhuurders (DW)
 - prognose: 500 dossiers/jaar
 - methodiek: technisch advies
- > Samenwerking met WoninGent: CA tussen verhuringen
 - proefproject van 6 maanden vanaf nov. 2020: prognose 50 dossiers
 - tussentijdse evaluatie
 - × 38 controles aangevraagd (*d.d. 12 maart '21*).
 - × 24 afgewerkt en allemaal conform
 - eindevaluatie in mei 2021: introductie bij andere SHM's?

Nieuwe initiatieven

- > Eenmalige Gentse huurpremie (DW)
 - conformiteitsonderzoek niet verplicht
 - prognose: 10 dossiers/maand
- > Proactief woontoezicht slechte huurwoningen 19^{de} eeuwse gordel?
 - bv. aantal probleemstraten
 - prognose: # dossiers afh. van keuze
 - methodiek: voortraject*
- > Proefproject Dienstenbedrijf Sociale Economie?
 - prognose: 120 dossiers/jaar
 - methodiek: voortraject

Conclusies

- > Heel wat mogelijkheden voor proactief woontoezicht
- > Reactief toezicht moet gegarandeerd blijven
- > 2,5 VTE controleur beschikbaar + 1,5 VTE adm.
- > Resultaat afhankelijk van binnen geraken en medewerking

- > **Rangorde o.b.v. prioriteiten**
- > Voortdurend monitoren, tussentijds evalueren + evt. bijsturen

- > Ervaring opbouwen voor de toekomst!

gent:

Bedankt! Vragen?

Ine Ruttens, directeur
Rebecca Vandewalle, teamcoach woontoezicht
toezicht@stad.gent



TOEZICHT
Wonen, Bouwen en Milieu

