



Aan: de heer Willy Du Bois
Voorzitter Stedelijke Woonraad (WORA)

Contactpersoon
Hannelore Bonami
Hannelore.Bonami@stad.gent

Datum
18 februari 2025

Uw kenmerk
-
Ons kenmerk
-

Antwoord op spoedadvies Stedelijke Woonraad: verplicht conformiteitsattest

Geachte heer Du Bois

Naar aanleiding van de evaluatie van 1 jaar verplicht conformiteitsattest (CA) in Gent, die gepresenteerd werd aan de Stedelijke Woonraad op 26 november 2024, formuleerde diezelfde raad een spoedadvies in januari 2025 met daarin een aantal bezorgdheden over het capaciteitsprobleem bij de Dienst Toezicht wonen, bouwen en milieu. De dienst schatte goed in hoeveel werklast de invoering van het verplicht CA met zich zou meebrengen. Maar een onverwacht effect, is het grote aantal vrijwillige CA-aanvragen. Het gevolg hiervan is dat de dienstverlening in het gedrang komt. De wachttijden voor de uitreiking van de CA lopen op en er is een acuut personeelstekort bij de dienst.

Het spoedadvies van de Stedelijke Woonraad luidde als volgt:

1. Onverwijld en met absolute prioriteit te onderzoeken hoe bijkomende capaciteit kan worden opgebouwd binnen de betrokken diensten.
2. Onverwijld met de diensten in overleg te treden om de noden te bepalen en na te gaan hoe hier zonder uitstel aan tegemoet kan worden gekomen, rekening houdend met onvermijdelijke inlooptermijnen voor extra mensen.
3. In overleg met de diensten nieuwe, geactualiseerde ramingen op te maken van de capaciteit inzake het aantal aanvragen, rekening houdend met (1) het belang van de reguliere werking inzake procedures O/O (ambtshalve, na klacht & ter opheffing van een besluit O/O), (2) een redelijke capaciteit voor vrijwillige CA's en (3) een noodzakelijke marge voor eventuele personeelsuitval of afwijkingen van de maximale bezetting.

4. In navolging hiervan te bekijken of de grens inzake het bouwjaar van 30 jaar behouden kan blijven, dan wel bijvoorbeeld verhoogd moet worden tot 40 jaar, indien dit noodzakelijk om tot redelijke behandeltermijnen te komen. Dit weliswaar geenszins als voorkeurspiste doch als mogelijks noodzakelijke maatregel.
5. Te bekijken welke communicatie wordt voorzien richting vastgoedkantoren en verhuurders, bij wie potentieel de langere behandeltermijnen heden een negatief effect hebben op de perceptie tegenover het verplicht CA, daar waar het net essentieel is dat het CA door deze actoren wordt gezien als een meerwaarde.
6. Na te gaan hoe de voorkennis bij private verhuurders kan worden versterkt rond de wettelijke normen, zodat weigeringen vermeden kunnen worden, zeker wanneer die te wijten zijn aan eenvoudig te vermijden gebreken zoals het ontbreken van rookmelders.
7. In overleg te treden met de klankbordgroep verplicht CA rond alle eventuele initiatieven die op nuttige wijze kunnen worden ondernomen om het beleid inzake verplicht CA te ondersteunen, inclusief het voorstel om een afschrift van deel B van het technisch verslag over te maken aan de syndicus indien daarin gebreken worden aangekruist betreffende de gemeenschappelijke delen.
8. In samenwerking met de diensten in kaart te brengen wie heden aanvragen indient voor het CA, teneinde hiervan een profilering te kunnen opmaken en in te schatten in hoeveel gevallen nog geen navolging wordt gegeven aan de verplichting rond het CA, wetende dat dit volume eigenlijk zou moeten worden ingerekend in de noodzakelijke capaciteit bij de diensten.
9. Zo snel mogelijk terug te koppelen betreffende het gevolg dat aan dit advies werd verleend aan de klankbordgroep verplicht CA en de Gentse Woonraad.

In samenspraak met de diensten Toezicht wonen, bouwen en milieu en Wonen, formuleren we deze antwoorden:

De Dienst Toezicht wonen, bouwen en milieu bracht de personeelsnood in kaart en besprak die uitgebreid met schepen Watteeuw en zijn kabinet. Dit wordt meegenomen in de verdere bespreking van de meerjarenbegroting, maar we kunnen hier nog geen concrete uitspraken over doen. De ernstige besparingscontext waar we ons in bevinden, zal hier de mogelijkheden beperken.

De Dienst Toezicht wonen, bouwen en milieu bekeek wat het betekent om de grens van het bouwjaar te verhogen. Concreet betekent dat het volgende:

- 30 jaar: 85,5% van de Gentse woningen worden gevat
- 40 jaar: 75% van de Gentse woningen worden gevat
- 50 jaar: 64,4% van de Gentse woningen worden gevat

We gaan er van uit dat het verhogen van het bouwjaar het probleem niet zal wegnemen. We kunnen er van uitgaan dat – als dit een piste zou zijn - de vrijwillige aanvragen zullen toenemen, zodat er evenveel aanvragen zullen gebeuren als vandaag. We zien hier dan ook geen oplossing.

Een belangrijke sleutel ligt bij communicatie: verhuurders nog meer sensibiliseren om eerst alles in orde te brengen vooraleer ze een CA aanvragen. Dit kan een efficiëntere doorlooptijd genereren. Ook de immomakelaars en koepelorganisaties moeten deze boodschap verspreiden. Zodat het aantal weigeringen vermindert. Op dit moment krijgt de helft van de private verhuurders eerst een weigering. Terwijl we zien dat er bij de screening van sociale huurwoningen slechts 15 tot 20% geweigerd wordt.

Het is ook belangrijk dat we in gesprek gaan met de immosector en de koepelorganisaties om te duiden dat er vertraging op de uitreiking van CA's vertraging kan oplopen en wat de reden hiervoor is.

De nieuwe teamcoach Administratie bij Dienst Toezicht wonen, bouwen en milieu, die ten vroegste in september 2025 kan beginnen, zal ook een stuk communicatie opnemen voor de dienst. In tussentijd zal een communicatiemedewerker van dienst Wonen bijspringen en versterken op vlak van communicatie.

Ook zullen we samen met de klankbordgroep bekijken welke initiatieven we kunnen ondernemen om het beleid rond het verplicht CA te ondersteunen.

Het concrete voorstel om een afschrift van deel B van het technisch verslag over te maken aan de syndicus indien daarin gebreken worden aangekruist betreffende de gemeenschappelijke delen, is reeds besproken op eerdere klankbordgroepen en zien we als niet haalbaar.

De redenen daarvoor zijn:

- Vanuit de procedure CA, opgelegd binnen de VCW, is het zo dat enkel de eigenaar (houders zakelijk recht) moet worden aangeschreven. Zij worden automatisch gekoppeld in VLOK. Het is dan ook de taak en verantwoordelijkheid van de eigenaars om hun syndici te informeren, en niet die van de overheid.
- Het is niet mogelijk om syndici automatisch ergens te gaan opladen. Dus dat zou manueel opzoekwerk betekenen alsook extra administratieve handelingen en briefwisseling. Er zijn op dit moment te weinig resources noch mankracht om deze extra service te bieden.

We begrijpen de ernst van de situatie en houden de vinger aan de pols met beide betrokken diensten om verder te werken aan oplossingen. Ook het kabinet zal hierover op regelmatige basis in overleg treden met de Woonraad.

Met vriendelijke groeten

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur

Filip Watteeuw
Schepen van Wonen, Milieu, Klimaat en
Energie