

Vraag nr. 206
van 1 juni 2005
van mevrouw ANISSA TEMSAMANI

Mechelse Goedkope Woning – Woningkwaliteit en wachtlijsten

Ik ben ervan overtuigd dat deze regering heel wat vooruitgang zal boeken op het terrein van de sociale huisvesting.

Om te beginnen, heeft men beslist om de middelen die in de sociale huisvestingssector worden geïnvesteerd fors te doen toenemen. In zijn antwoorden op vragen om uitleg en een actuele vraag van collega Gennez, herhaalde de minister dat bijvoorbeeld in 2005 een recordbedrag van 309 miljoen euro door Vlaanderen geïnvesteerd wordt in betaalbare sociale huisvesting.

Op het terrein zien we ook daadwerkelijk verbeteringen:

in de lengte, maar vooral in de correcte inschatting van de wachtlijsten;

inzake de renovatie en verbetering van sociale woningen;

in het karakter van de nieuwbouwprojecten;

in het gevoerde beleid naar de klanten van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Ondertussen maak ik mij zorgen omdat deze kwalitatieve verbeteringen niet bij alle sociale huisvestingsmaatschappijen doorgang vinden.

Als Mechelaar kom ik geregeld in aanraking met soms schrijnende particuliere gevallen. Mensen die door onze lokale sociale huisvestingsmaatschappij gehuisvest worden in slecht onderhouden, vuile, soms ronduit gevaarlijke woonomgevingen. Mensen die lang moeten wachten op broodnodige herstellingen. Mensen die in hun sociale woning elementaire nutsvoorzieningen, zoals verwarming, ontberen. We hebben in een aantal gevallen bij plaatsbezoeken flagrante overtredingen kunnen vaststellen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties: onvoldoende stopcontacten op de verkeerde plaats, het ontbreken van een aarding, dat soort dingen.

Ik wil niet teveel in detail treden met betrekking tot de Mechelse Goedkope Woning en het is zeker niet mijn bedoeling om op basis van deze individuele dossiers een mistroostig beeld op te hangen. Maar de cijfers die ik (moeizaam) in handen krijg en de inschattingen die verschillende betrokken personen maken, bevestigen deze negatieve teneur.

Een van de opvallendste tendensen in het rapport van de Mechelse ombudsman is de slechte score van de sociale huisvestingsmaatschappij de Mechelse Goedkope Woning. Woningen die al jarenlang leegstaan, slechte woningkwaliteit en lange wachtlijsten vormen een grote bron van ergernis. Veelvuldig gesignaleerde foute huurberekeningen en ongelijke behandeling van (kandidaat-)huurders zijn voorbeelden van wanbeleid.

Beheerders van de Mechelse Goedkope Woning bevestigen mij dat naar schatting op zijn minst 500 van de circa 3.000 wooneenheden binnen het patrimonium van de huisvestingsmaatschappij om allerlei redenen leegstaan. Deels omdat geplande renovatie lang op zich laat wachten, deels omdat het gevoerde beleid binnen de maatschappij te weinig creatief, te weinig inventief is. In 2000 besliste de MGW haar patrimonium te bevriezen, de facto betekent dit dat het aantal beschikbare woningen de laatste jaren alleen maar afneemt. Ondertussen staan 1.500 gezinnen op de wachtlijst, concreet betekent dit dat de aanvragers gemiddeld vijfjaar moeten wachten op een woning.

De schrik slaat me om het hart als ik hoor dat heel wat woningen onbewoonbaar zouden worden verklaard wanneer men de Vlaamse reglementering effectief zou toepassen. Het is overigens de verantwoordelijkheid van de voorzitter van deze woningmaatschappij dat hij deze bevindingen en opmerkingen systematisch minimaliseert.

Wanneer ik de dossiers van deze bewoners behartig, blijkt heel vaak dat men niet consequent is in de behandeling van gelijklopende dossiers. Vorige week haalde een geval de krantenpagina's omdat een appartement was toegewezen dat echt niet in orde is. De voorzitter reageerde dat hij de herstellingen in het appartement voorrang zou geven op alle andere lopende dossiers. Maar ook daartussen zitten minstens even nijpende gevallen.

Mensen klagen misschien gemakkelijk. Maar dit zijn wel problemen die de bewoners van deze

woningen dagelijks aan den lijve ondervinden. Het standaardantwoord vanwege de MGW luidt dat men wel graag alles in orde zou brengen, maar dat daartoe de middelen vanwege de Vlaamse overheid uitblijven, zij schuiven elke verantwoordelijkheid van zich af. Deze opstelling is in tegenstrijd met de optimistische geluiden die we horen vanwege de minister.

Kan de minister precieze cijfers meedelen met betrekking tot het patrimonium van de Mechelse Goedkope Woning, de grootte van de leegstand, de lengte van de wachtlijst, het aantal woningen met ernstige mankementen waar toch mensen in wonen, en de feitelijke timing van de geplande renovaties?

En hoe evalueert de minister deze cijfers?

Antwoord

1. ".... Kan de minister precieze cijfers meedelen met betrekking tot het patrimonium van de Mechelse Goedkope woning, de grootte van de leegstand, de lengte van de wachtlijsten, het aantal woningen met ernstige mankementen

waar toch mensen in wonen en de feitelijke timing van de geplande renovaties. En hoe evalueert de minister deze cijfers"?

Woningkwaliteit Sociaal Huurpatrimonium MGW

Uit de veldenquête staat patrimonium door de VHM (dd. 2 002) en de toegekende evaluatiecategorieën, blijkt dat de MGW met een aanzienlijke achterstand kampt in vergelijking met de algemene onderhoudstoestand van het sociale huurpatrimonium in de provincie Antwerpen en het Vlaamse Gewest. Ongeveer 40% van het patrimonium van de MGW is er aan renovatie toe, waarbij in bijna de helft van de gevallen een totaalrenovatie, hetzij vervangingsbouw aangewezen lijkt. Inzake comfort beschikt ongeveer 35% van het patrimonium nog niet over centrale verwarming, waarbij de verwarming voorzien wordt d.m.v. gaskachels (t.o.v. 15% gemiddeld). Deze situatie valt gedeeltelijk te verklaren door de hoge gemiddelde ouderdom van haar patrimonium (36 jaar t.o.v. 29 jaar). Meer dan een derde van het patrimonium van de MGW dateert uit de jaren vijftig.

EVALUATIECATEGORIE	1-goede toestand	2-onderhoud & herstel	3-beperkte renovatie	4-totale renovatie	5-dringende renovatie	6-vervangingsbouw bezig	7-vervangingsbouw gepland
MGW	26%	29%	22%	19%	0,1%	1.9%	1,9%
PROV. APEN	48%	28%	11%	6%	0%		
VL-GEW	54%	31%	9%	5%	0,2%		

Concreet betreft het hier o.a. een grote groep woningen in de wijk Oud-Oefenplein, enkele kleinere wijken zoals De Streyp en Eggestraat-Ploegstraat, samen met enkele verouderde appartementsblokken (Overheide-Schijfstraat, Vuurkruisenplein, Mezenstraat-Otterbeekstraat, ...) . Zie ook GIS-kaart met de staat van het patrimonium in bijlage.

Timing geplande renovaties

Om deze grote achterstand te kunnen wegwerken is een gefaseerde aanpak met tijdelijke leegstandsituaties quasi onvermijdelijk. De systematische renovatie en/of gedeeltelijke vervangingsbouw van de woningen uit de categorieën 3+4 (circa 1.200 woningen) wordt begroot op minstens 50 miljoen euro. Om zodoende de eigen financiële situatie niet zwaar te belasten, vormt een gefaseerde aanpak wijk per wijk, via het investeringsprogramma VHM, de meest haalbare kaart. Sedert 1996 komen globale renovaties immers in aanmerking voor subsidies binnen het investeringsprogramma VHM. Dit is niet het geval voor de gewone onderhouds- en herstelwerken en/of renovaties van vrijgekomen woningen door de eigen onderhouds-regie. Een kleinschalige aanpak woning per woning is dus duurder en minder efficiënt voor de SHM, maar zou wel het fenomeen van hoge structurele leegstand enigszins kunnen verlichten.

Reeds einde jaren negentig werd een aanvang genomen met meer systematische renovaties en/of vervangingsbouw van het patrimonium (Tervuurse-steenweg 123 won, Oud-Oefenplein 38 won, Lijsterstraat 48 app, Vennekant 20 app), alsook de noodzakelijke brandbeveiliging van de groep van 485 appartementen in de Ghandistraat.

Momenteel is de SHM bezig met de globale renovatie van 56 appartementen (Spechtstraat) , 8 woningen (Galgenberg) en de vervangingsbouw van 16 woningen (Vuurkruisenplein) . Voor de renovatie van 10 woningen en de vervangingsbouw van 55 appartementen (wijk Oud-Oefenplein) worden de werken eerstdaags gegund. Dossiers zijn in opmaak voor de volledige renovatie of vervanging van nog eens 88 woningen met ADL-cluster (wijk Oud-Oefenplein) en de renovatie van 16 appartementen (Nekkerspoelstraat) .

Naast de planmatige uitbesteding van deze globale renovaties, laat de SHM regelmatig oude huurwoningen renoveren door de eigen arbeiders (renovatie keukens en badkamers, elektrische installaties ...) . De blijvende achterstand kan echter moeilijk van vandaag op morgen worden weggewerkt.

Leegstand MGW (situatie 2004)

Voor 2004 bedroeg de leegstand 337 eenheden (gegevens databank patrimonium VHM)

- 123 won Oud-Oefenplein
- 60 app Mezenstraat-Otterbeekstraat
- 52 app Vuurkruisenplein
- 102 woningen diverse wijken

De leegstand is momenteel bijzonder hoog (ruim 10% van het patrimonium) . Het merendeel betreft evenwel structurele leegstand in het kader van voornoemde renovatieplanning. De hoge leegstandscijfers zijn dus ook te beschouwen als een positief signaal dat op grote schaal werk wordt gemaakt van renovatie. Zo staat in de wijk Oud-Oefenplein een zeer groot aantal woningen leeg. De helft ervan werd vrijgemaakt voor de geplande renovatiewerken en vervangingsbouw die op 1 augustus start, een ander deel werd gereserveerd voor de tijdelijke huisvesting van de bewoners die na de renovatie opnieuw hun intrek nemen in hun gerenoveerd pand. Ook stonden 60 appartementen leeg in de Mezenstraat (het gebouw wordt momenteel afgebroken) . Aan het Vuurkruisenplein worden 38 + 16 appartementen afgebroken. De leegstand van woningen die bij het vrijkomen door eigen arbeiders dienen te worden gerenoveerd of waarvoor geen renovatiedossier werd opgestart blijft dus nog binnen redelijke perken.

Wachlijsten MGW

Op de wachtlijst van de MGW staan 1.437 kandidaat huurders (gegevens 2004) (op een totaal patrimonium van 1.164 eengezinswoningen en 1.768 appartementen, zijnde in totaal 2.932 wooneenheden).

Aantal bewoonde woningen met ernstige gebreken

De veldenquête Staat Patrimonium hield enkel een externe evaluatie in. Deze gegevens konden worden aangevuld met deze van de energie-enquête 2005 (gegevens verstrekt door de MGW zelf) . Over het aantal woningen met eventuele ernstige gebreken heeft de VHM geen concrete cijfers. Uit de hierboven geschetste situatie kan wel worden afgeleid dat van de circa 2 0% woningen die aan totaalrenovatie toe zijn (categorie 4) , er nog ongeveer de helft wordt verhuurd. Ook een deel van de woningen uit categorie 3 wacht op termijn waarschijnlijk een totaalrenovatie. Tegenover het mindere comfort (gaskachels, ...) en onderhouds toestand (buitenschrijnwerk) staan meestal erg lage huurprijzen. Passend in een planmatige renovatiestrategie blijft het voor deze woningen zaak van de SHM om voorlopig een correcte afweging te maken tussen noodzakelijke ingrepen voor de veiligheid (elektrische installaties, risico CO-vorming) en ondoordachte investeringen die tot versnipperde oplossingen zouden leiden (en niet kunnen worden gerecupereerd bij grondige renovatie). Het aandeel te renoveren woningen ligt dus erg hoog, maar het aantal lopende dossiers (en bijhorende leegstand ...) blijken noodzakelijke stappen in de goede richting.