

ELZ Baldemore vzw organiseert samen met GGGM vzw

DINSDAG 14 NOVEMBER 2023
TABLOO, GRAVENSTRAAT 3, 2480 DESSEL

VORMINGSAVOND & NETWERKMOMENT

GOED WONEN ALS VOORWAARDE VOOR KWALITEITSVOL LEVEN

19u30 Onthaal

20u00 Verwelkoming

20u05 Goed wonen als voorwaarde voor kwaliteitsvol leven
door Steven Vleugels, deskundige woningkwaliteit (IOK)

21u00 Netwerkmoment met drankje & hapje



Netwerkevent woningkwaliteit

ELZ Baldemore

14/11/2023



- Steven Vleugels
 - Deskundige woningkwaliteit
 - IOK (Dienst wonen)
 - 25 steden en gemeenten
- Woningonderzoeken: Tom Ruelens, Wim Verbeeck en Sacha Roes, IOK
- Intermediair: persoon die beroepshalve woningen betreedt (agent, ambulancier, brandweerman, maatschappelijk werker, gezinshulp, ...)

Agenda

1. Inleiding
2. Woningkwaliteit:
 - Op basis van artikel 135 § 2 Nieuwe Gemeentewet
 - Op basis van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen
3. Binnenklimaat
4. Overbewoning
5. Woonhygiëne

1. Inleiding



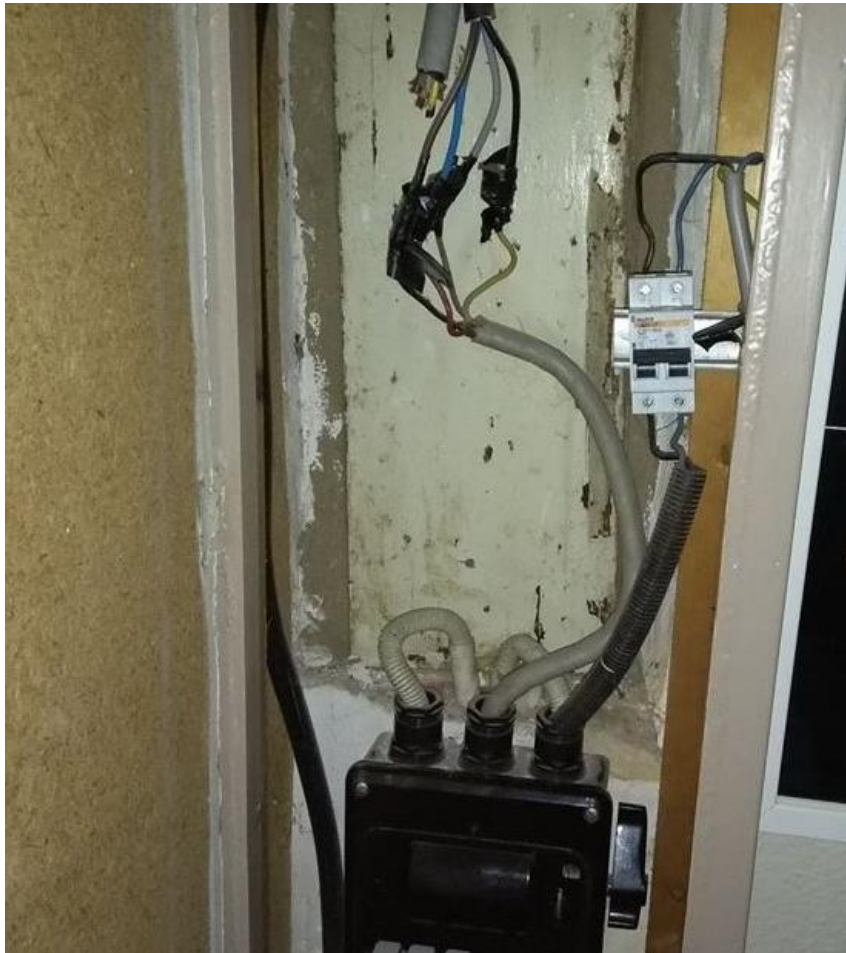
Intermediarissen worden soms geconfronteerd met bewoners die leven in schrijnende omstandigheden:



In de praktijk



In de praktijk



In de praktijk



In de praktijk



Optreden of niet?



Als intermediair heb je een signaalfunctie...



Bij twijfels over de veiligheid, kwaliteit of menswaardigheid van de woonomstandigheden:



Probleem melden bij gemeentelijk contactpersoon (zie einde powerpoint)



Daarna volgt opstart traject om problemen op te lossen en ongevallen en/of gezondheidsproblemen te voorkomen

Meest voorkomende problemen

- CO-gevaar
- Zware schimmelproblematiek of ernstige problemen met insijpelend vocht
- Elektrocutiegevaar
- Brand/ontploffingsgevaar m.b.t. verwarmings- en/of kooktoestellen (gas, ...)
- Andere woonhygiëneproblemen die duiden op een mensonwaardige woonsituatie

Zware schimmelproblematiek



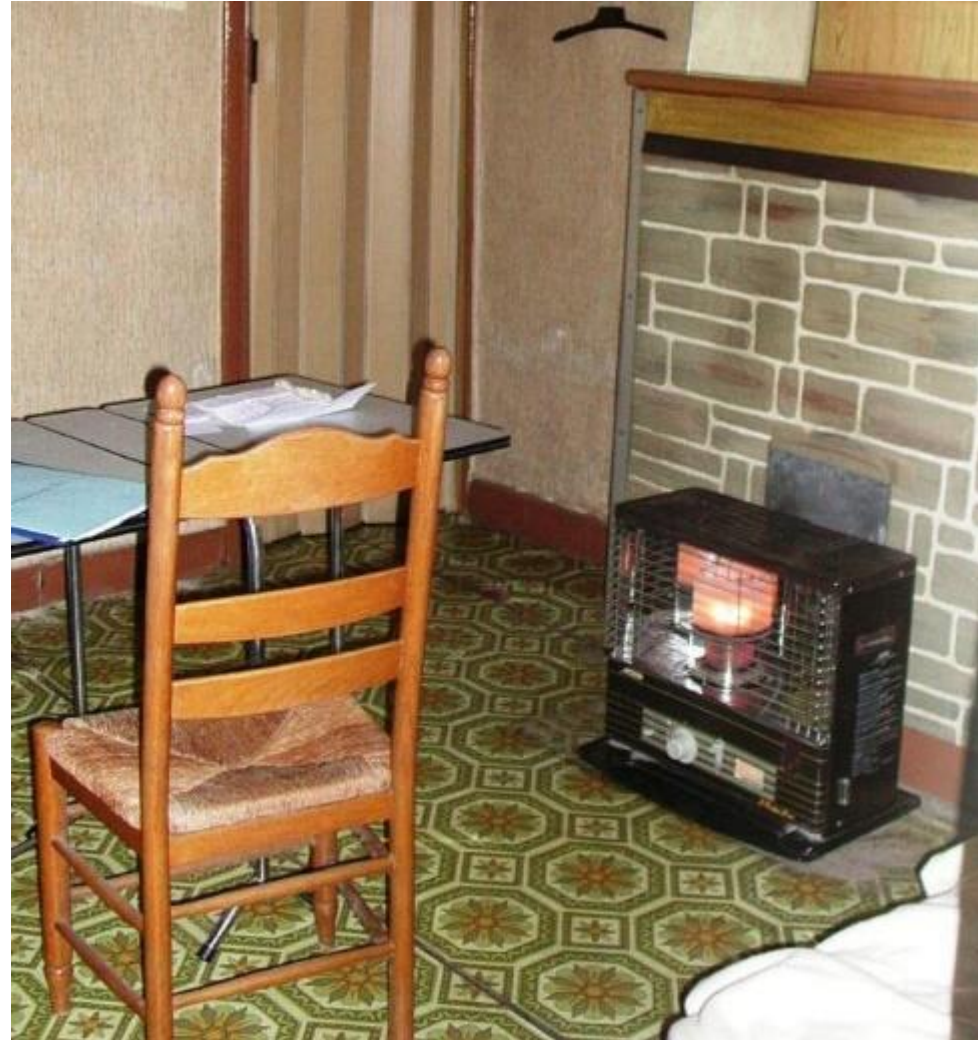
Ernstige problemen met insijpelend vocht



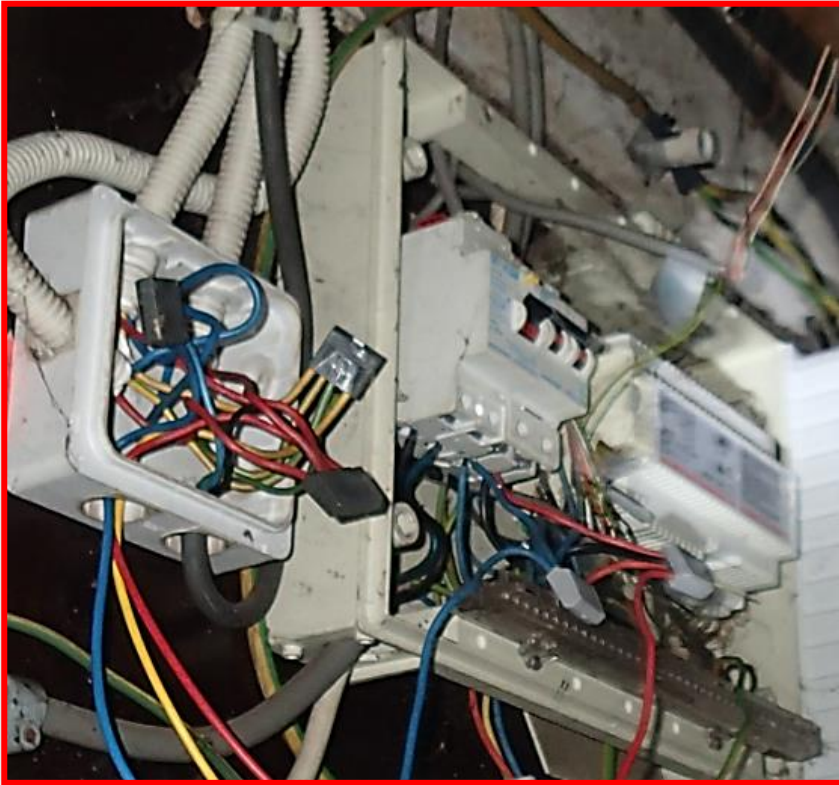
CO-gevaar



CO-gevaar



Elektrocuciegevaar



Brand-/ontploffingsgevaar



Stabiliteitsgevaar



Bron: technisch handboek
woningkwaliteit Wonen-Vlaanderen



2. Procedures woningkwaliteit



Optreden bij woningkwaliteitsproblemen

A. Acuut gevaar:

- Toepassing art. 135§2 Nieuwe Gemeentewet (zowel bij huurders als eigenaars)

B. Geen acuut gevaar:

- Huurder: toepassing procedure Ongeschikt/Onbewoonbaar op basis van Vlaamse Codex Wonen
- Eigenaar: geen toepassing procedure O/O (bemiddeling?)

Acuut gevaar: toepassing art. 135§2 Nieuwe Gemeentewet

Toe te passen in geval van:

- Gevaar voor de openbare veiligheid
 - Gevaar voor de openbare gezondheid
- ook in geval van gevaar voor de bewoners van de woning
- bevoegdheid van de burgemeester

Toepassing art. 135§2 Nieuwe Gemeentewet

Stap 1: melding van acuut gevaar

→ kan uit verschillende hoeken komen
(bewoner, politie, brandweer, OCMW,...)

Kanttekening: wat met anonieme klachten?

3 voorwaarden voor behandeling klacht:

- Er moet een belanghebbende zijn
- Naam indiener moet gekend zijn
- Er moet een indicatie van een risico zijn, een motivering

Toepassing art. 135§2 Nieuwe Gemeentewet

Stap 2: acuut gevaar ter plaatse vaststellen

→ opmaak van minstens 1 geschreven verslag door deskundige

→ bv. Woningonderzoeker IOK, dokter in geval van gevaar openbare gezondheid, brandweer bij gas/CO, stabiliteitsingenieur in geval van instortingsgevaar, ...

Toepassing art. 135§2 Nieuwe Gemeentewet

Datum onderzoek deskundige in overleg met bewoner

- Onschendbaarheid van de woning
- Toegang tegen de wil van de bewoner is mogelijk onder volgende voorwaarden:
 - Ernstige indicaties gevaar openbare veiligheid of gezondheid
 - Woningonderzoek met toestemming bewoner is mislukt
 - Toegangsbevel uitgevaardigd door burgemeester
 - Uitvoering onderzoek dient redelijk en proportioneel te gebeuren

Toepassing art. 135§2 Nieuwe Gemeentewet

Uit geschreven verslag moet blijken:

- Welke concreet vastgestelde gebreken een acuut veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden
- De woning ongezond en/of onveilig is
- Een onbewoonbaarheidsbesluit in verhouding staat tot de ernst van het probleem
- Welke concrete (bewarende) maatregelen moeten genomen worden.

Toepassing art. 135§2 Nieuwe Gemeentewet

Stap 3: belanghebbenden horen

- Hoorplicht niet uitdrukkelijk opgenomen, maar vloeit voort uit algemene beginselen behoorlijk bestuur
- Elke belanghebbende wordt op de hoogte gebracht van schriftelijk verslag en van de gevolgen
- De betrokkenen krijgen de kans om voor hun belangen op te komen en om hun mening te geven over het verslag en de voorgenomen maatregelen

In geval van **hoogdringendheid** is hoorplicht niet verplicht.

Toepassing art. 135§2 Nieuwe Gemeentewet

Stap 4: beslissing nemen

Aangezien er acuut gevaar is, moet besluit onbewoonbaarheid op basis van art. 135 zo snel mogelijk genomen worden:

- Acuut risico aantonen (concrete elementen omschrijven)
- Maatregelen met het oog op het herstel van openbare veiligheid en/of gezondheid: concrete maatregelen in verhouding tot het risico
- In geval van ontruiming: herhuisvesting bewoners
- Opname op Vlaamse inventaris
- Beroepsmogelijkheden en klachtenprocedure

Geen acuut gevaar: conformiteitsonderzoek op basis van art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen

Controle of woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen gebeurt middels een conformiteitsonderzoek aan de hand van een technisch verslag (woningonderzoeker IOK of Wonen-Vlaanderen)

Technisch verslag: checklist van gebreken

- 3 categorieën van gebreken

Geen acuut gevaar: conformiteitsonderzoek op basis van art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen

3 categorieën van gebreken

- Categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken bv.
 - gebrekkige afwerking van muur/plafond/vloer
 - afwezigheid brievenbus of bel
 - afwezigheid stopcontact in slaapkamer

=> Gebreken leiden niet tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, tenzij minstens 7 gebreken van categorie

Geen acuut gevaar: conformiteitsonderzoek op basis van art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen

3 categorieën van gebreken

- Categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning bv.
 - Afwezigheid 2 vrije geaarde stopcontacten in keuken
 - Ernstige vochtschade
 - Afwezigheid rookmelders

=> Gebreken kunnen leiden tot ongeschiktverklaring

Geen acuut gevaar: conformiteitsonderzoek op basis van art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen

3 categorieën van gebreken

- Categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning bv.
 - Indicatie van een risico op elektrocutie
 - Indicatie van een risico op CO-vergiftiging
 - Geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer
 - Afwezigheid bad/douche met aanvoer van warm water

=> Gebreken kunnen leiden tot onbewoonbaarverklaring

Het technisch verslag

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

- 181 lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)
- 182 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)
- 183 lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)
- 184 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij
- 185 privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning
- 186 Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie.

met gebreken

met gebreken / niet aanwezig

met gebreken / niet aanwezig

met gebreken / niet aanwezig

19 ELEKTRICITEIT

- 191 geen stopcontact in de functie leefkamer
- 192 geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties
- 193 geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen
(zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)
- 194 in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt
- 195 indicatie van een risico op elektrocutie

20 VERWARMING

- 201 er is geen **vast** verwarmingsapparaat in een leefkamer

21 LICHT

- 211 ofwel: **geen** mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning
- ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m²
- ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer
- onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties
- 212 plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld

	klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig
	I	II	III
181	klein gebrek		
182		ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig
183		ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig
184	klein gebrek		
185		ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig
186		ernstig gebrek	
191	klein gebrek		
192	klein gebrek		
193		ernstig gebrek	
194	klein gebrek		
195		ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig
201			direct gevaar /mensonwaardig
211			direct gevaar /mensonwaardig
211		ernstig gebrek	
211	klein gebrek		
211	klein gebrek		
212	klein gebrek		

Procedure art. 135 NGW vs art. 3.1 VCW

	Art. 135 NGW	Art. 5 VWC
Acuut gevaar	✓	x
Vaststelling door:	Deskundige (bv. dokter, woningcontroleur,...)	Woningcontroleur
Vaststelling m.b.v.:	Technisch verslag, verslag deskundige,...	Technisch verslag
Hoorplicht:	✓ (m.u.v. hoogdringendheid)	✓
Resultaat:	Onbewoonbaarverklaring, evt. bestuurlijke maatregelen	conform/ongeschikt/ onbewoonbaar
Stopzetting bewoning:	Binnen enkele dagen	Binnen enkele maanden

Vrijgave woning

- Besluit onbewoonbaarheid Art. 135: indien hercontrole bevestigt dat acuut gevaar is weggewerkt
- Onbewoonbaarheid op basis van Art. 3.1 VCW: indien hercontrole bevestigt dat de woning geen gebreken van categorie II of III heeft en < 7 gebreken van categorie I

3. Binnenklimaat



Binnenklimaat en gezondheid

- Gezondheid van de bewoners
- Gezondheid van de woning
 - Problemen met binnenklimaat zowel voor bewoners als eventuele eigenaars nadeling
- Veel onwetendheid/misvattingen

Misvatting

- Verluften is duur
 - Verluften is net goedkoper, los van de gezondheidsvoordelen (VRT-journaal 13/11/2023, experte VITO)
 - Vochtige lucht = DURE lucht
 - Wel correct verluften
 - Woonmeter als hulpinstrument!
 - <https://www.vlaanderen.be/de-woonmeter>
 - www.woonmeter.be

Woonmeter

De Woonmeter



U vindt alle info om met de woonmeter aan de slag te gaan op deze website.

De woonmeter is een eenvoudige thermo- en hygrometer met vier vuistregels om correct te verwarmen en te verluchten, een ideaal instrument voor lokale projecten rond energiebesparing. Het leert je om bewust om te gaan met energie, het helpt je bij vocht en schimmel en het verhoogt het comfortgevoel. De woonmeter is ontworpen voor maatschappelijk kwetsbare gezinnen, maar is voor iedereen zinvol. De icoontjes tonen hoe je de woonmeter correct gebruikt zodat ook mensen die moeilijk Nederlands lezen of schrijven ermee aan de slag kunnen. De woonmeter is nuttig tijdens de energiscan, woon- en budgetbegeleiding of lokale klimaatacties.

Wij geloven in de woonmeter. Hopelijk u ook. U kan deelnemen aan de groepsaankoop en de woonmeter gebruiken om de strijd tegen energiearmoede aan te gaan. Sla met uw partners de handen in elkaar en zet een leuke lokale actie op.

Beurer HM16 Hygrometer

Merk: Beurer | ★★★★★ 4,2/5 (29 reviews) | [Delen](#)



Onwetendheid

- 80 % van onze tijd binnen
- 2 tot 5 maal meer schadelijk stoffen in huis dan buiten
 - Koken, roken, meubels, textiel, kuisproducten, verven, ...
- Studie Vito: binnenklimaat vs wonen naast drukke weg
- Verluchten essentieel voor eigen gezondheid

4. Overbewoning



Overbewoning

- Elke woning heeft een maximale bezettingsnorm
- Oppervlakte en voorzieningen bepalen bezettingsnorm
- Vastgelegd in Vlaamse Codex Wonen
- Bezettingsnorm berekenen:
woningonderzoeker doet opmeting met behulp van technisch verslag

Overbewoning

BEREKENING

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)	2	2	3	5	8	10	

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

Deze woning is aangepast voor een bezetting van personen (= kleinste aantal)

Bij de berekening wordt uitgegaan van de woonlokalen (living, keuken en slaapkamers) en de netto-vloeroppervlakte ervan.

Overbewoning

2 vormen van overschrijding norm:

- Overschrijding :
 - Norm licht overschreden: “+1 tot dubbel”
 - Recht op huursubsidie bij verhuis naar aangepaste woning. Ingrijpen niet verplicht
- Overbewoning:
 - Bezettingsnorm overschreden: “dubbel + 1 of meer”
 - Burgemeester moet herhuisvesten om veiligheid en gezondheid te waarborgen

Overbewoning

Wat met matrassenverhuur?

- Woningonderzoeker beoordeelt de feitelijke toestand (ic toepassing normen kamerwonen)
 - Feitelijke toestand is niet zelfde als vergunde toestand: onderzoeker die eengezinswoning onderzoekt die feitelijk opgedeeld is in kamers met matrassen => woning moet voldoen aan minimale eisen voor kamerwoning (=strenger)
 - In dit geval ook steeds stedenbouwkundige overtreding: woning vergund als ééngezinswoning wordt als meergezinswoning gebruikt
 - Omzendbrief als basis om te beoordelen of het om feitelijke kamerverhuur gaat of niet

5. Draaiboek woonhygiëne



Draaiboek woonhygiëne



Draaiboek woonhygiëne

Wat met
woningvervuiling?



Draaiboek woonhygiëne

Algemeen:

Woningverwaarlozing is een domein van waarden, wat het een gevoelige materie maakt:

- Bij de aanpak van woningverwaarlozing dringt men binnen in de private levenssfeer van betrokkenen.
- Bewoners hanteren niet altijd dezelfde waarden als deze die algemeen gangbaar zijn in de samenleving. Mensen zien niet altijd in waar de eigenaar of burens problemen over maken.

Draaiboek woonhygiëne

1. Wanneer is er sprake van een onhygiënische situatie?
 - Verwaarlozing van de woonomgeving (opstapeling huisvuil, verzamelwoede,...)
 - Voeding (niet opruimen van etensresten,...)
 - Huisdieren (onverzorgde en verwaarloosde dieren, te groot aantal huisdieren, uitwerpselen niet opruimen,...)
 - Lichaamshygiëne (eigen uitwerpselen, ...)
 - Ongedierte (ratten, muizen, vliegen,...)
 - ...

Draaiboek woonhygiëne

2. Samenstelling **kernteam**, bestaande uit:

- Wijkagent of politiezorgcoördinator
- Milieudienst
- OCMW (sociale dienst)
- Huisvestingsambtenaar, bijgestaan door Kempens Woonplatform en juridische dienst IOK
- Burgemeester

Afhankelijk van problematiek bewoner kunnen bijkomende diensten betrokken worden, bv.:

- CAW
- Sociale dienst Ziekenfonds
- Sociale verhuurders
- Dierenwelzijn/dierenartsen
- ...

Draaiboek woonhygiëne

3. Bespreking mogelijke maatregelen met kernteam:
 - Via bemiddeling
 - Via art. 12 Materialendecreet
 - Via art. 135§2 Nieuwe Gemeentewet

Draaiboek woonhygiëne

4. Contact met bewoner + opmaak verslag deskundige
 - Kernteam bepaalt wie bij plaatsbezoek aanwezig is (cf. vertrouwensband bewoners)
 - Inspectie woning:
 - Op vrijwillige basis
 - Via toegangsbevel burgemeester (maar: onschendbaarheid van de woning – zie ook eerder)

Draaiboek woonhygiëne

5. Bespreking verdere aanpak in kernteam

A. Bemiddeling:

- Beste garantie op lange termijn
- Meest arbeidsintensieve oplossing
- Creëren vertrouwensband
- Afspraken maken in overleg met de bewoners
- Nazorg en opvolging

Draaiboek woonhygiëne

5. Bespreking verdere aanpak in kernteam

B. Optreden via art. 12 Materialendecreet:

- Geen gevaar voor de openbare veiligheid/gezondheid
- Geen bereidheid tot medewerking vanwege bewoner(s)

Afvalstoffen moeten beheerd of verwijderd worden conform de bepalingen van het Materialendecreet of de uitvoeringsbesluiten (art. 12).

Het storten/opslaan/verzamelen van afval op een privéterrein (al dan niet bewoond) is geen conform beheer of conforme afvoer.

In eerste instantie: aanmaning, vervolgens opmaak PV

Indien in woning of tuin van bewoond gebouw en niet vast te stellen vanop openbaar domein: visitatiebevel politierechter nodig (indien geen toestemming van bewoner)

Draaiboek woonhygiëne

5. Bespreking verdere aanpak in kernteam

C. Bestuurlijke maatregelen op basis van art. 135 NGW:

→ Gevaar voor de openbare veiligheid/gezondheid

Bevoegdheid burgemeester is niet beperkt tot de externe openbare veiligheid/gezondheid, maar geldt ook voor bewoning van een gebouw.

Procedure: zie vorig hoofdstuk

Opleggen bestuurlijke maatregel, rekening houdend met proportionaliteitsbeginsel bv. ontruiming, opruiming, ontsmettingsmaatregelen,...

Contactgegevens:

Te verwittigen bij vermoeden van woonsituatie met ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's:

- Balen: mireille.vansweevelt@balen.be
- Dessel: walter.broeckx@dessel.be
- Mol: maggy.nys@gemeentemol.be
- Retie: Nico Penasse, omgeving@retie.be

Vragen?





Bedankt iedereen!

- Geniet nog van een hapje en een drankje!
- Infostanden:
 - Ferm
 - Logo Kempen
 - Saamo