

Infosessie woningkwaliteit voor zorgverleners

6/12/2022



-
- Steven Vleugels, Kempens Woonplatform (IOK)
 - Woningonderzoeken: Tom Ruelens, Wim Verbeeck en Sacha Roes (IOK)
 - Stadsregio Turnhout:
woningkwaliteit@turnhout.be

Agenda

1. Inleiding

2. Procedure woningkwaliteit:

- Op basis van artikel 135 § 2 Nieuwe Gemeentewet
- Op basis van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen

3. Meldpunt discriminatie

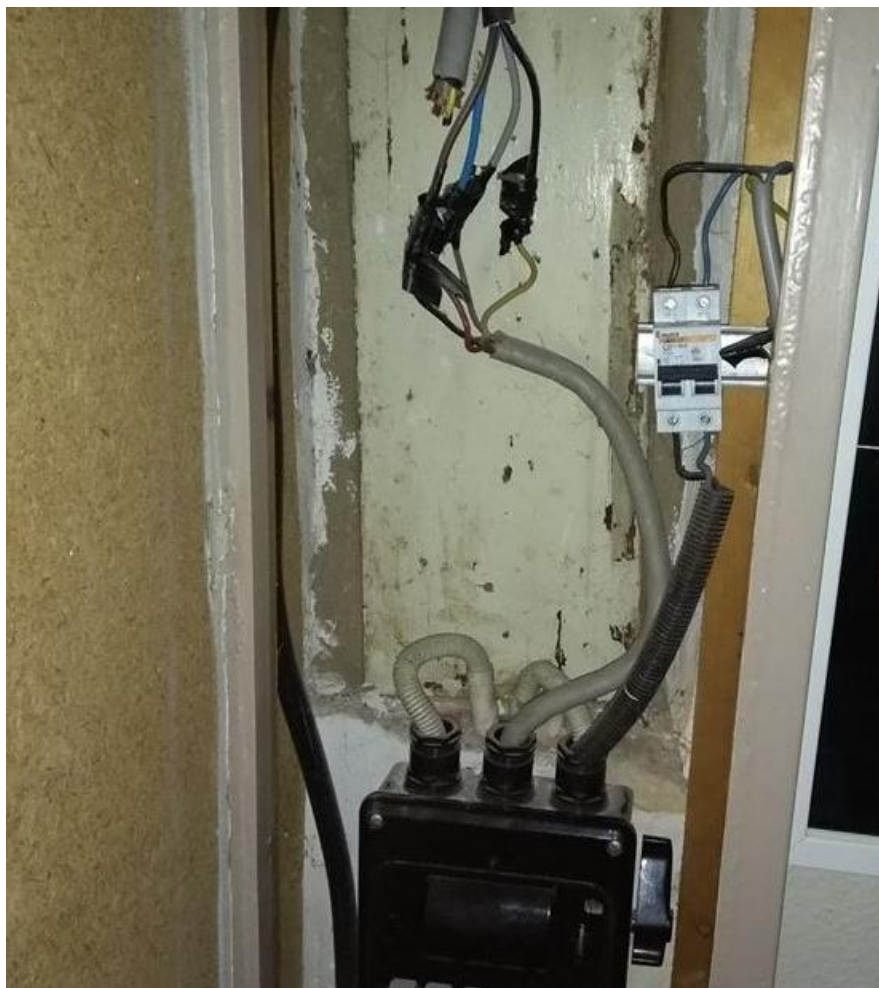
1. Inleiding



In de praktijk



In de praktijk



In de praktijk



Optreden of niet?



Als zorgverlener 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

Vocht - schimmel



Vocht - schimmel



Bron: technisch handboek woningkwaliteit Wonen-Vlaanderen

Ernstige problemen met insijpelend vocht



CO-gevaar



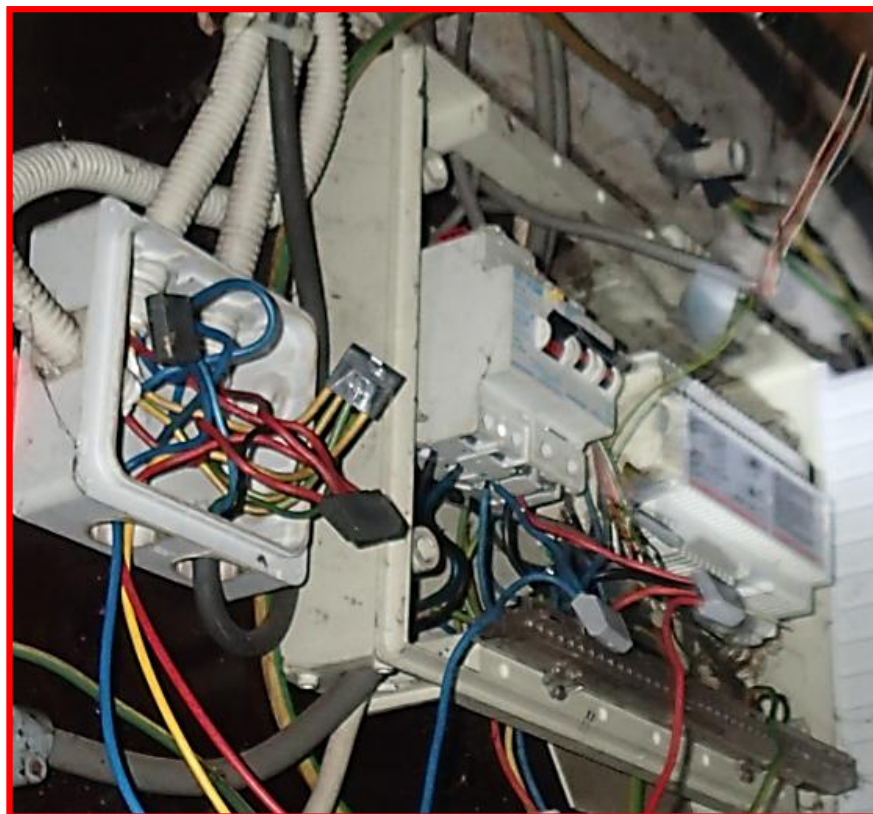
CO-gevaar



CO-gevaar



Elektrocutiegevaar



Brand-/ontploffingsgevaar



Stabiliteitsgevaar



Bron: technisch handboek
woningkwaliteit Wonen-Vlaanderen



Afwezigheid van basiscomfort



Woonhygiëne



Checklist woningkwaliteit

Fiche uitgewerkt door KWP om kwaliteitsproblemen te melden.

- Contactgegevens hulpverlener
- Algemene gegevens woning en bewoner (o.a. adres)
- Problemen woningkwaliteit (aan te kruisen):
 - Stabiliteit
 - Vochtschade
 - Elektrocutiegevaar
 - Brand-/ontploffingsgevaar
 - CO-gevaar
 - Afwezigheid basiscomfort

Kwaliteitsprobleem melden?

Neem contact op met de dienst wonen van de betrokken gemeente:

Gemeentebestuur Arendonk	<u>grondgebiedszaken@arendonk.be</u> – 014 40 90 81
Gemeentebestuur Baarle-Hertog	<u>gemeente@baarle-hertog.be</u> – 014 69 80 70
Gemeentebestuur Balen	<u>bouwdienst@balen.be</u> – 014 74 40 81
Gemeentebestuur Dessel	<u>omgeving@dessel.be</u> – 014 38 99 27
Stadsbestuur Geel	<u>grondgebiedszaken@geel.be</u> – 014 56 62 50
Gemeentebestuur Grobbendonk	<u>omgeving@grobbendonk.be</u> – 014 50 70 01
Stadsbestuur Heist-op-den-Berg	<u>leefomgeving@heist-op-den-berg.be</u> – 015 46 14 00
Stadbestuur Herentals	<u>wonen@herentals.be</u> – 014 28 50 50
Gemeentebestuur Herenthout	<u>Bouwen.wonen@herenthout.be</u> – 014 50 21 21

Kwaliteitsprobleem melden?

Gemeentebestuur Herselt	<u>milieu@herselt.be</u> – 014 53 90 44
Stadsbestuur Hoogstraten	<u>wonen@hoogstraten.be</u> – 03 340 19 19
Gemeentebestuur Hulshout	<u>info@hulshout.be</u> – 015 22 40 11
Gemeentebestuur Kasterlee	<u>ro@kasterlee.be</u> – 014 85 99 24
Gemeentebestuur Laakdal	<u>omgeving@laakdal.be</u> – 013 67 01 10
Gemeentebestuur Lille	<u>wonen@lille.be</u> – 014 44 82 35
Gemeentebestuur Meerhout	<u>ro@meerhout.be</u> – 014 24 99 46
Gemeentebestuur Merksplas	<u>omgeving@merksplas.be</u> – 014 63 94 30
Gemeentebestuur Mol	<u>ro@gemeentemol.be</u> – 014 33 08 30
Gemeentebestuur Nijlen	<u>wonen@nijlen.be</u> – 03 410 02 11
Gemeentebestuur Olen	<u>omgeving@olen.be</u> – 014 27 95 08
Gemeentebestuur Ravels	<u>omgeving@ravels.be</u> – 014 65 49 01
Gemeentebestuur Retie	<u>omgeving@retie.be</u> – 014 38 92 45
Gemeentebestuur Rijkevorsel	<u>omgeving@rijkevorsel.be</u> – 03 340 00 20
Gemeentebestuur Vorselaar	<u>ro@vorselaar.be</u> – 014 50 71 09
Gemeentebestuur Westerlo	<u>wonen@westerlo.be</u> – 014 53 91 29

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,...)

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:

- Acut 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
categorie	I	II	III
181			
182			
183			
184			
185			
186			
191			
192			
193			
194			
195			
201			
211			
212			

Procedure art. 135 NGW vs art. 3.1 VCW

	Art. 135 NGW	Art. 5 VWC
Acuut gevaar	ü	x
Vaststelling door:	Deskundige (bv. dokter, woningcontroleur,...)	Woningcontroleur
Vaststelling m.b.v.:	Technisch verslag, verslag deskundige,...	Technisch verslag
Hoorplicht:	ü (m.u.v. hoogdringendheid)	ü
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. Meldpunt discriminatie

Kom je in contact met personen die het slachtoffer zijn van discriminatie of haatboodschappen?

Elk lokaal bestuur heeft een meldpunt discriminatie die bewoners bijstaan om dit te melden.

Infosessie woningkwaliteit voor zorgverleners

6/12/2022

