

Infosessie draaiboek woonhygiëne - Kempens Woonplatform

24/06/2019



Draaiboek woonhygiëne

1. Melding/vaststelling gebrekkige woonhygiëne
2. Bespreking case met werkgroep problematische woonsituaties:
 - ✓ Wijkagent (of politiezorgcoördinator)
 - ✓ Maatschappelijk werker OCMW
 - ✓ Huisvestingsambtenaar
 - ✓ Burgemeester
 - ✓ Medewerker IGS
 - ✓ ...

Vooraf best al enkele gegevens

opzoeken/navragen: huurder/eigenaar, psychische problematiek, gezinssituatie, sociale contacten...

Draaiboek woonhygiëne

2. Bespreking case met werkgroep problematische woonsituaties:
 - ✓ Belangrijk aandachtspunt: indicatie acuut gevaar voor de openbare veiligheid en/of gezondheid?
 - Niet enkel voor buurtbewoners, maar ook voor de bewoner(s) van de woning;
 - Onschendbaarheid van de woning

Draaiboek woonhygiëne

3. Contact met de bewoner
 - ✓ In de meeste gevallen: maatschappelijk werker OCMW
 - ✓ Polsen naar bereidheid medewerking
 - ✓ Verdere inschatting ernst situatie
4. Terugkoppeling met werkgroep – verder verloop is afhankelijk van verschillende factoren:
 - ✓ Acut gevaar of niet
 - ✓ Bereidheid medewerking of niet

Draaiboek woonhygiëne

5. Acuut gevaar + medewerking bewoner
 - ✓ Opstart procedure artikel 135 § 2 Nieuwe Gemeentewet
 - Uitvoering woningonderzoek
 - Organisatie hoorplicht
 - Besluit door burgemeester, evt. opleggen bestuurlijke maatregelen (rekening houdend met proportionaliteitsbeginsel)



Case 1

Melding gebrekkige woningkwaliteit + woonhygiëne via wijkagent

Bewoner is alleenstaande met 4 kinderen (eigenaar woning)

Opstart procedure art. 135 – lijst met acute gebreken

Organisatie hoorplicht

Bewoner is gestart met opruimen woning + aanpak acute problemen

Hercontrole volgt later:

- indien acute gebreken weggewerkt: geen verdere gevolgen
- Indien nog acute gebreken aanwezig: onbewoonbaarverklaring + evt. opleggen van bestuurlijke maatregelen



Case 2

Melding gebrekkige woningkwaliteit + woonhygiëne via wijkagent

Bewoner is alleenstaande (eigenaar woning)

Opstart procedure art. 135

Organisatie hoorplicht

Woonhygiëneproblematiek is opgelost + aanpak acute woningkwaliteitsproblemen volgt

Nazorg door OCMW

Draaiboek woonhygiëne

6. Acuut gevaar – geen medewerking bewoner
 - ✓ Opstart procedure artikel 135 § 2 Nieuwe Gemeentewet
 - Uitvoering woningonderzoek met toegangsbevel burgemeester (na voldoende pogingen tot toegang woning met toelating bewoner)
 - Organisatie hoorplicht
 - Besluit door burgemeester, evt. opleggen bestuurlijke maatregelen (rekening houdend met proportionaliteitsbeginsel)

Case 3

Melding gebrekkige woonhygiëne na klacht
buurtbewoner

Bewoner is alleenstaande (eigenaar
woning)

Opstart procedure art. 135 –
woningonderzoek

Organisatie hoorplicht

Bewoner weigert elke medewerking.

Woning onbewoonbaar verklaard –
bestuurlijke maatregelen opgelegd (maar
geen opvolging).

Situatie bewoner is niet gewijzigd.



Draaiboek woonhygiëne

7. Geen acuut gevaar – medewerking bewoner
 - ✓ Inzetten op bemiddeling
 - Creëren vertrouwensband
 - Afspraken maken in overleg met bewoner
 - Communiceer duidelijk
 - Nazorg en opvolging
 - ⇒ Meest duurzame oplossing
 - ⇒ Meest arbeidsintensieve oplossing



Draaiboek woonhygiëne

8. Geen acuut gevaar – geen medewerking bewoner
 - ✓ Weinig drukkingsmiddelen, zeker bij eigenaar-bewoner
 - ✓ Evt. via art. 12 Materialendecreet:
Afvalstoffen moeten beheerd of verwijderd worden conform de bepalingen van het Materialendecreet of de uitvoeringsbesluiten. Het storten/opslaan/verzamelen van afval op een privéterrein (al dan niet bewoond) is geen conform beheer of conforme afvoer.

Draaiboek woonhygiëne

8. Geen acuut gevaar – geen medewerking bewoner
 - ✓ Art. 12 Materialendecreet: in 1^{ste} instantie aanmaning, vervolgens opmaak PV (intergemeentelijke milieuhandhaving)
 - ✓ Indien in woning of tuin van bewoond gebouw: visitatiebevel politierechter nodig (indien geen toestemming van bewoner)



Infosessie draaiboek woonhygiëne - Kempens Woonplatform

24/06/2019







Ongezonde/vervuilde woningen

Ongezonde/vervuilde woningen

- Onhygiënische situaties

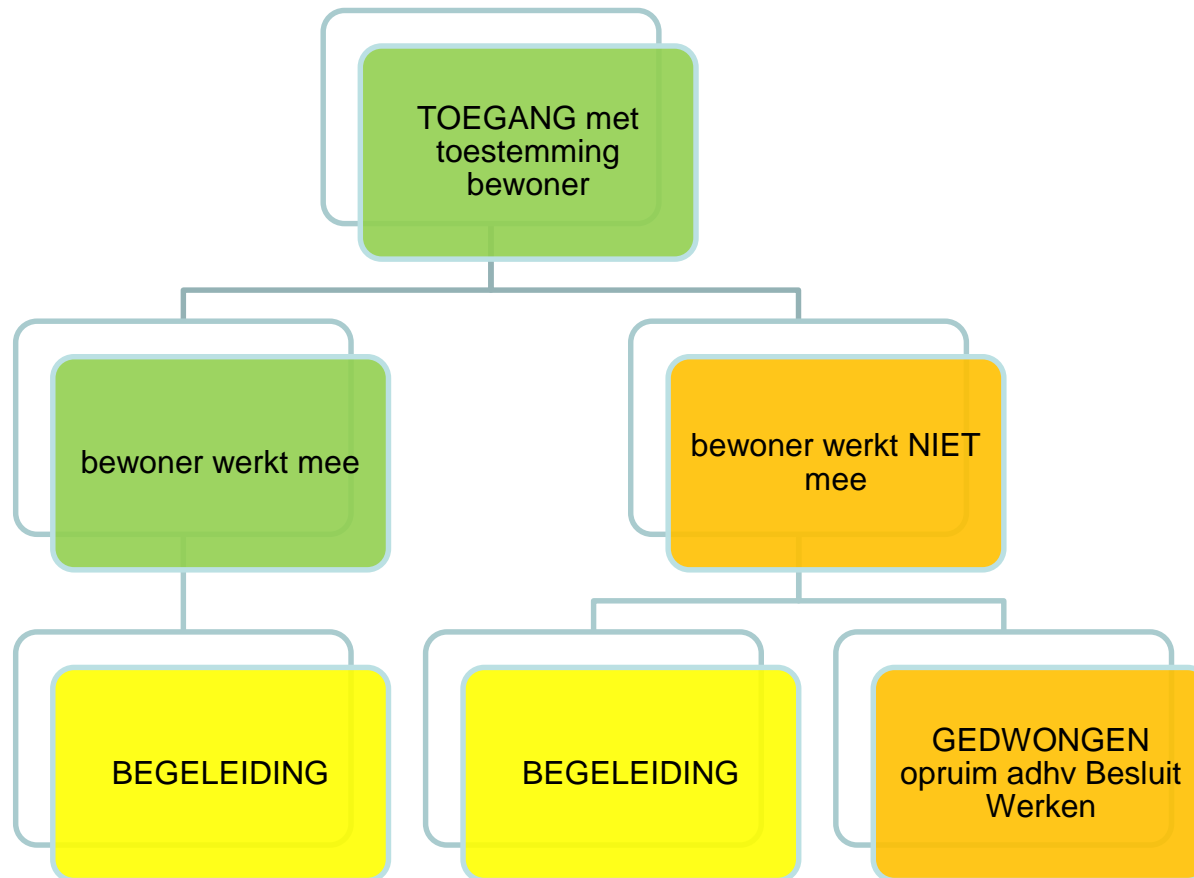
- Grof vuil; Voedselafval;Uitwerpselen;

- Onveilige situaties:

- Stortingsgevaar, stapelwoede,...
- = bedreiging openbare veiligheid/gezondheid



Elk dossier = maatwerk





Frans

09.03.2018



Ergotherapeute OCMW

Moeder (86 jaar) en zoon (53 jaar) wonen in een verwaarloosde eigenaarswoning. Problemen dak, elektriciteit, sanitair, verwarming, verzamelwoede, overwoekerde tuin.

Beperkt inkomen – enkel pensioen van eigenares – geen financiële middelen om te renoveren

Ondernomen stappen:

1. **Aangekondigd huisbezoek** met OCMW en opties besproken met eigenaar/bewoner
2. **Inschakeling CAW** voor preventieve woonbegeleiding (6-9 maanden) om te begeleiden met verhuis, verkoop en verzamelwoede
3. **Tussentijdse opvolging HA – CAW** ihkv nieuwe aangepaste huurwoning, ontruiming en verkoop oude woning
4. **LCO** n.a.v. herhaling woongedrag in nieuwe huurwoning



André



bouwtoezichter en wijkagent

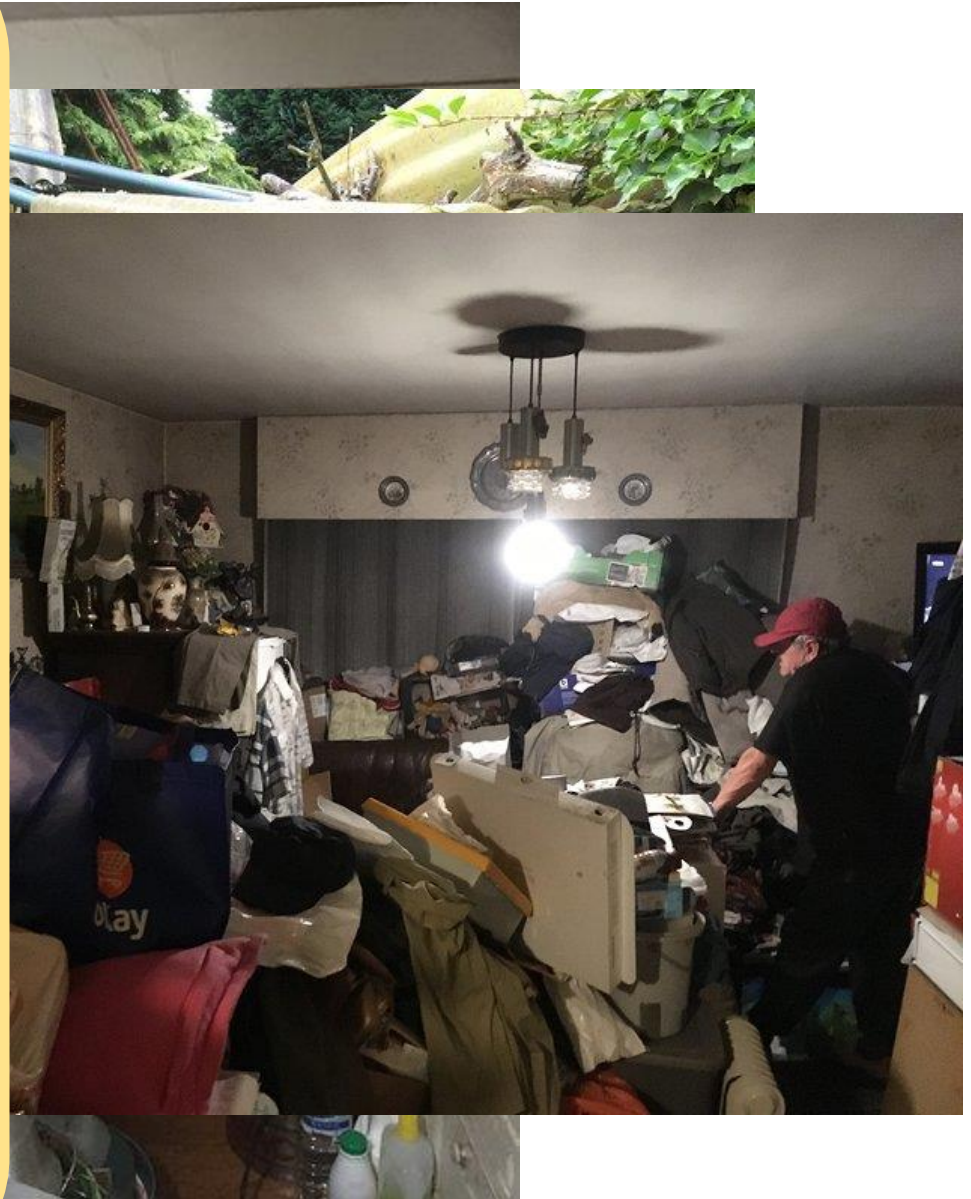
Gekend probleem van verzamelwoede.

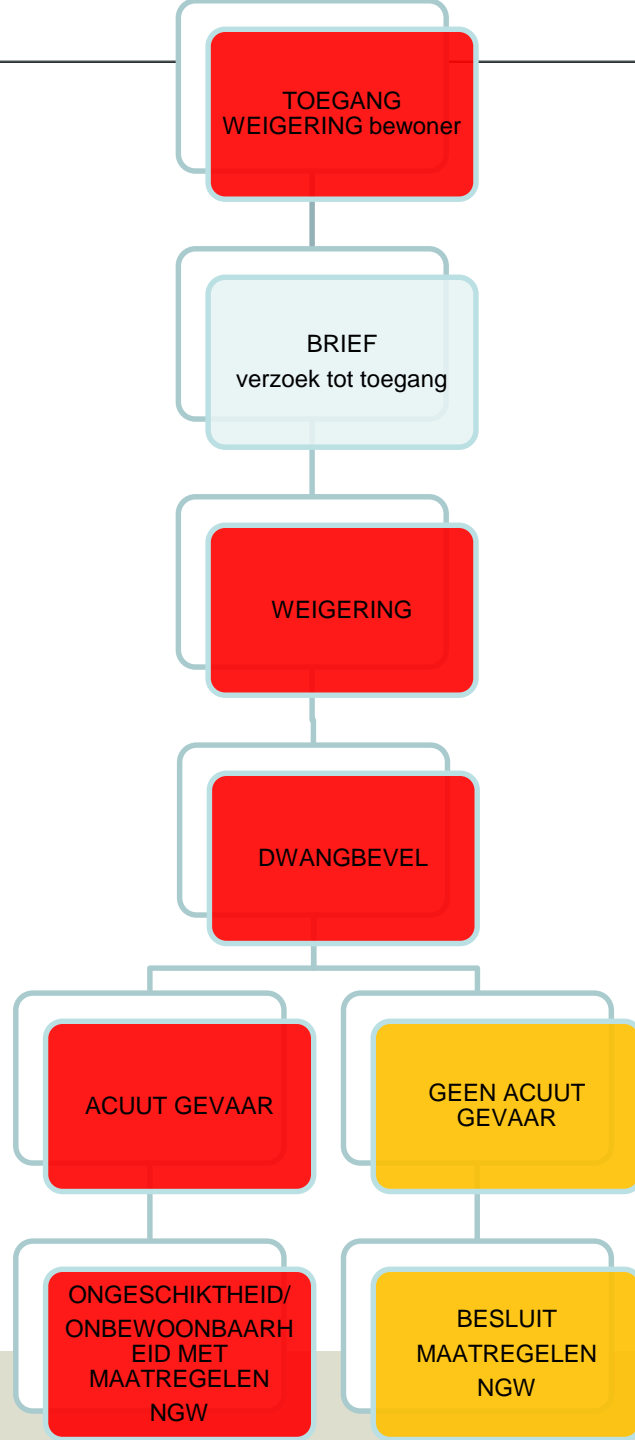
Eigenaar/bewoner werd in het verleden meermaals aangesproken door de wijkpolitie en gemeentediensten.

Ondernomen stappen:

1. **Aanmanen** om vrijwillig te beginnen met opruimen (schriftelijk – telefonisch)
2. **Aangekondigde controle** door huisvestingsambtenaar en bouwtoezichter
3. **Hoorzitting** met burgemeester – opstellen van afspraken
4. **Inschakeling CAW** voor preventieve woonbegeleiding (6-9 maanden)
5. **Tussentijdse opvolging HA** – bouwtoezichter

Geen besluit NGW – omdat de eigenaar/bewoner met ondersteuning van het CAW en familie zelf begonnen is aan de opruim van zijn woning en tuin.







Eddy

19.04.201



politie - dierenwelzijn

Gekend probleem van opslag van ijzer en auto's.
Verwaarloosde en vervuilde woning. Brandonveilig.
Bijtincidenten met honden. Agressief gedrag van bewoners. Zeer veel klachten.
Enzovoort
Eigenaar/bewoner werd in het verleden meermaals aangesproken door de

Ondernomen stappen:

1. Poging **controle** met wijkpolitie, dierenwelzijn, leefmilieu, bouwtoezichter
⇒ eigenaar/bewoner niet aanwezig
2. **Multidisciplinaire overleg** (stadsdiensten – bewindvoering – politie – MPI – justitiehuis)
3. Toegang tot de woning via **politievisitatie** samen met leefmilieu, brandweer, dierenwelzijn,...
4. **Hoorzitting** met burgemeester – afspraken
5. **Opvolging** afspraken
6. Hoorzitting - afspraken niet uitgevoerd – **Besluit NGW uitvoeren werken**
7. **Opvolging**
8. **Ambtshalve uitvoering** – kosten voor de eigenaar/bewoner



19.07.2018 10:32

Toegangsbevel

- Alle **meldingen van overlast** aantonen (omschrijving + data);
- Aantonen **welke pogingen zijn ondernomen om contact te leggen** met de bewoner en toegang te krijgen tot de woning;
- Aantonen dat er reeds **maatregelen** zijn getroffen op het terrein;
- Duidelijk **vermoeden van veiligheids- en gezondheidsrisico's omschrijven**;
- Melden **datum en tijd** visitatie;
- Melden **wie zal deelnemen** aan de woningcontrole (huisvestingsambtenaar, brandweer, geneesheer,...)
- Altijd met begeleiding van **politie**;
- Melden dat eventueel een **slotenmaker** wordt opgeroepen.

Voorbeeld - Toegangsbevel

Gelet op de nieuwe gemeentewet inzonderheid artikel 133 en 135§2;

Overwegende dat zowel het OCMW van de stad Genk als de Lokale Politie, na verscheidene meldingen van overlast door omwonenden, een ernstig vermoeden hebben dat de toestand van de woning met tuin van de heer **XX XX, XX XX**, 3600 Genk een potentieel gevaar oplevert voor de openbare veiligheid en/of gezondheid en dit op basis van volgende indicaties:

- in de woning ligt veel puin en afval, sommige kamers op het gelijkvloers of eerste verdieping kunnen niet betreden worden door de opstapeling van allerhande goederen en puin;
- de bewoonde achterbouw vertoont vochtplekken en de verf bladdert af;
- de elektriciteitsdraden hangen los aan de muur;
- er is geen keuken aanwezig;
- de douche is niet uitgerust met een douchebak;
- de onhygiënische woontoestand veroorzaakt sterke geurhinder;
- er is geen functionerende verwarming aanwezig;

Overwegende dat er op 29 juni 2017 door de politie 4 american Staffords in beslag zijn genomen gezien de macabere huisvesting van de dieren;

Overwegende dat de huisvestingsambtenaar van de stad gelast is met een onderzoek naar de toestand van de woning;

Overwegende dat er bij aangetekend schrijven een controle door de dienst Wonen en het OCMW werd aangekondigd op 07.07.2017;

Overwegende dat er door de eigenaars echter geen toestemming werd gegeven om de woning te betreden zodat er enkel een gesprek in de tuin mogelijk was;

BESLUIT

Art 1: Aan **XX XX, XX XX**, 3600 Genk wordt bevolen onmiddellijk d.w.z. op 25-07-2017 vanaf 14.00 u toegang te verlenen tot zijn eigendom, gelegen **XX XX** om het te onderwerpen aan een hygiënisch woontoezicht, aan de afgevaardigden van de stad Genk en van de brandweer.

Art 2: Indien aan dit bevel geen gevolg gegeven wordt, zal van ambtswege, met behulp van een slotenmaker, door de politie toegang verschaft worden.

Art 3: Het pand zal betreden worden met bijstand van de politie.

Art 4: Dit besluit zal betekend worden door de politie

Tips - Toewerken naar Besluit

- **Verschillende vaststellingen experten**

Bv:

- Bestuurlijke verslag politie bij overlast;
- Verslag brandweer bij (brand)onveilige gebouw;
- Verslag ambtenaar gemeente of externe deskundige (bv LOGO, gerechtsarts,...)

Verslagen moeten vermelden welke maatregelen noodzakelijk zijn om de openbare orde, veiligheid of gezondheid te herstellen.

- **Hoorzitting**

- Oproeping vermeldt feiten en mogelijke maatregel en rechtsgrond
Relevante stukken – verslagen en vaststellingen
- Verslag van hoorzitting – bij afspraken of MR moet de Burgemeester ondertekenen

- **Besluit**

- Feiten
- Duidelijke omschrijving van dreigend gevaar
- Zo nodig argumenten van betrokkene weerleggen
- Duidelijk en concreet omschrijven wat er bevolen wordt en binnen welke termijn uitgevoerd
- Uitvoeren op kosten betrokkenen bij gebreke aan tijdige uitvoering

SUCCES !