



Vlaanderen  
is wonen

# Optimalisaties woningkwaliteitsbewaking

## Taak volbracht?

Met:

- Els Van de Beek (Wonen-Vlaanderen)
- Ellen Marcelis (Geraardsbergen)

Sessieronde 3 – 14u45-15u45



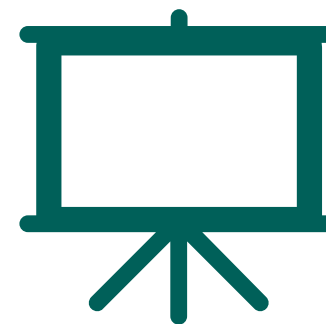
# Dag van het Lokale Woonbeleid

Bouwen aan wonen

# Agenda



Deel 1:  
Blik vanuit Wonen-Vlaanderen



Deel 2:  
Geraardsbergen aan het woord



Vlaanderen  
is wonen



# Optimalisaties woningkwaliteit

Taak volbracht? Blik vanuit Wonen-Vlaanderen

# DEEL 1

Waarom was dat nu ook alweer nodig?

Waarover ging het ook alweer?

- 1<sup>ste</sup> pijler: afstemming
- 2<sup>de</sup> pijler: nieuwe zachte procedure

Wat geeft dat op het terrein?

- In cijfers
- Eerste reacties waarschuwingsprocedure
- Geraardsbergen aan het woord

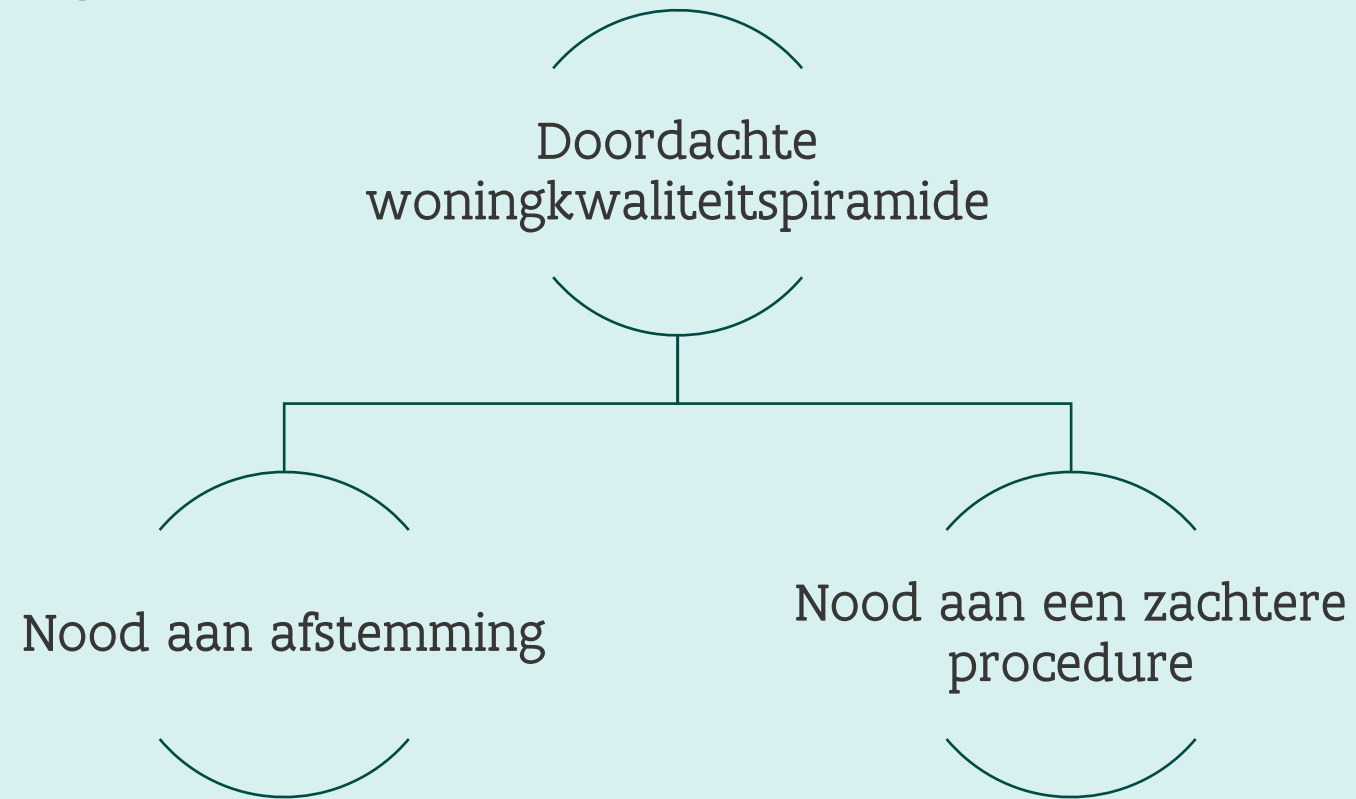


# Waarom was dat nu ook alweer nodig?

Uitbouw doordachte handhavingspiramide



# Waarom was dat ook alweer nodig?



# Waarover was dat nu ook alweer nodig?

## 1<sup>ste</sup> pijler: nood aan afstemming

Doordachte  
piramide

Nood aan  
afstemming



# Waarom was dat nu ook alweer nodig?

## Nood aan afstemming

### Administratieve procedure

- Vier categorieën gebreken met strafpunten
- Ongeschiktheid : 15 strafpunten
- CA: 14 strafpunten of minder

### Strafrechtelijke procedure

- Verhuren woning die niet voldoet aan de normen
- Norm = 1 gebrek, 1 strafpunt
- Herstel tot 0 strafpunten



# Waarom was dat nu ook alweer nodig?

## Nood aan afstemming

Procedures hadden zich afzonderlijk ontwikkeld

Het verhuren van een conforme woning KON strafbaar zijn

Procedures afgestemd door criteria gelijk te schakelen

# Waarover ging het ook alweer: nieuwe technische

## Wijzigingen aan de minimumnormen – nieuw technisch verslag

- Strafpuntensysteem weg
- Van 4 naar 3 categorieën van gebreken
- Veiligheids- en gezondheidsrisico's in TV (geen omstandig verslag meer) = 3<sup>de</sup> categorie
- Ernst gebrek geeft doorslag (niet kleine gebreken)
- Sommige gebreken in meerdere categorieën

# Resultaat afstemming: nieuwe benadering onaangepast - overbewoond

## Overbewoond

- veiligheids-/ gezondheidsrisico's + mensenwaardigheid
- Omschrijven in omstandig verslag
- besluit tot overbewoondverklaring mogelijk
- Blijft strafbaar

## Onaangepast

- kleine overschrijding bezettingsnorm
- niet meer strafbaar
- onaangepast beperkt tot ifv ouderen/handicap

# Resultaat afstemming: CA en strafrechtelijke procedure

Conformiteit  
en  
strafbaarheid  
op één lijn

- Geen CA meer mogelijk bij strafbaarheid
- Geen strafbaarheid meer mogelijk bij conformiteit



Vlaanderen  
is wonen



**Waarom was dat nu ook  
alweer nodig?**

# Waarom was dat nu ook alweer nodig?

## 2<sup>de</sup> pijler: nood aan zachtere procedure

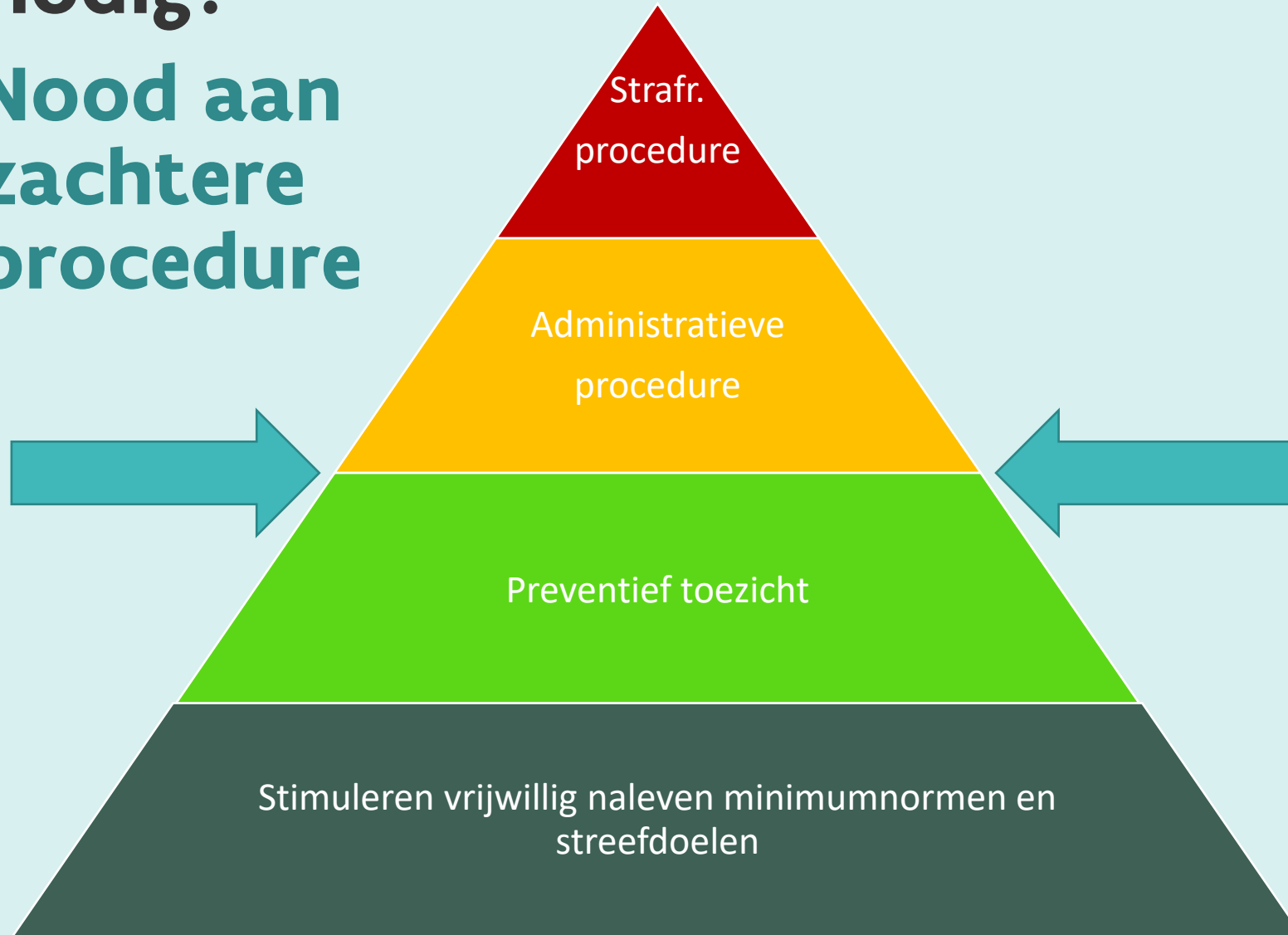
Doordachte  
piramide

Nood aan zachtere  
procedure



# Waarom was dat nu ook alweer nodig?

**Nood aan zachte procedure**



# Waarom was dat nu ook alweer nodig?

## Nood aan zachtere procedure

Veel gemeenten  
bemiddelden /  
bemiddelen  
zonder juridisch  
kader

niet zonder  
risico

tijd kan  
oplopen



# Van regelgeving tot realiteit

IWT sinds 1/01/2021

Wat er allemaal aan voorafging

- VLOK-aanpassingen
- Gerichte communicatie naar alle doelgroepen + campagne + pers
- Meer dan 70 opleidingsdagen
- Nieuw technisch handboek
- Nieuwe modellen CA
- Aanpassen voorrang sociale huur, puntensysteem SVK's + huursubsidie
- Aanpassen website
- Aanpassen modeldocumenten
- Aanpassen bestaande brochures + nieuwe over de WP

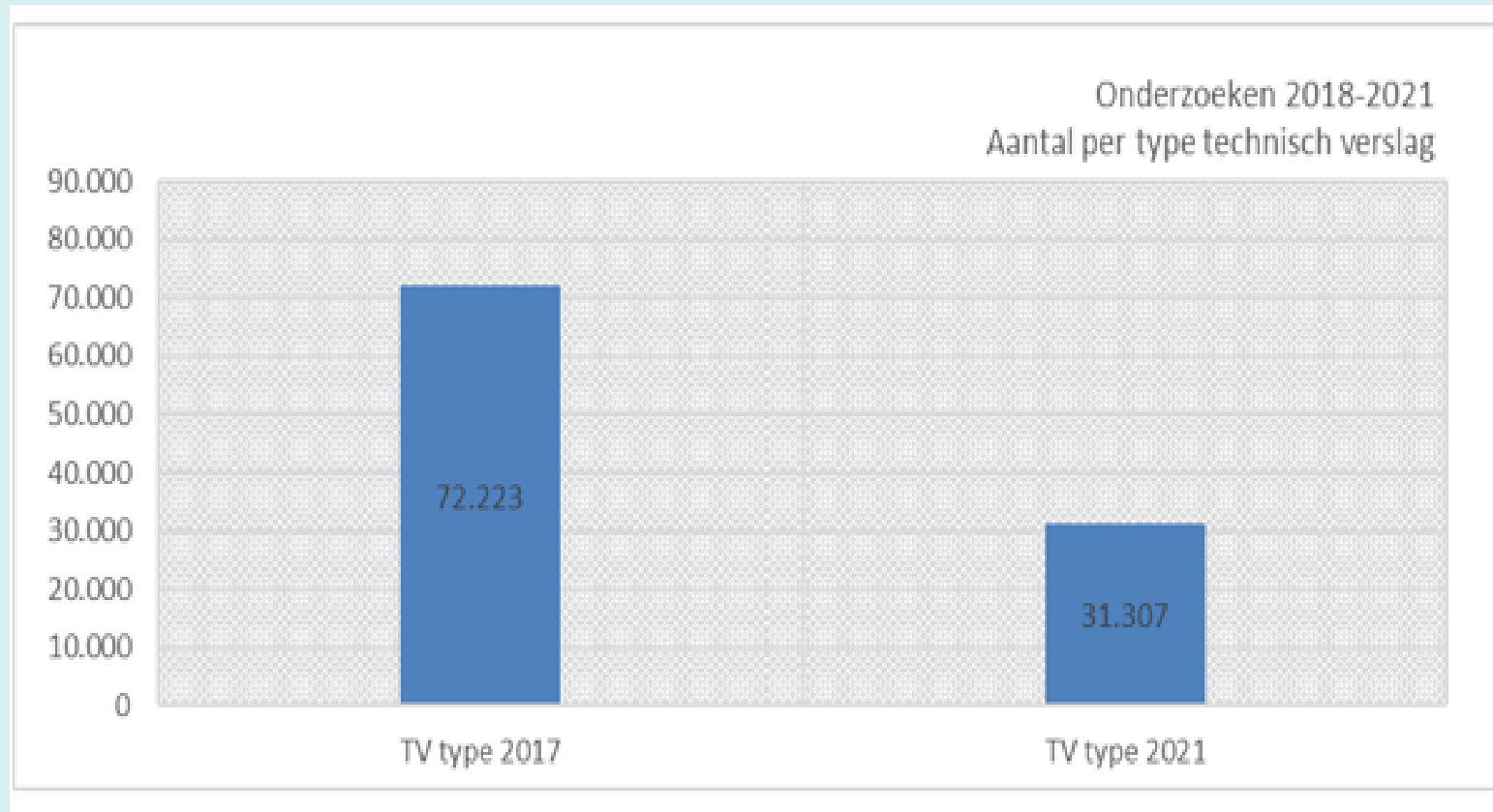
Wat er begin 2021 bijgekomen is

- Handboek woningkwaliteit voor gemeenten

# Wat geeft dat op het terrein?

## In cijfers

Technische verslagen: vergelijking TV 2017 met TV 2021



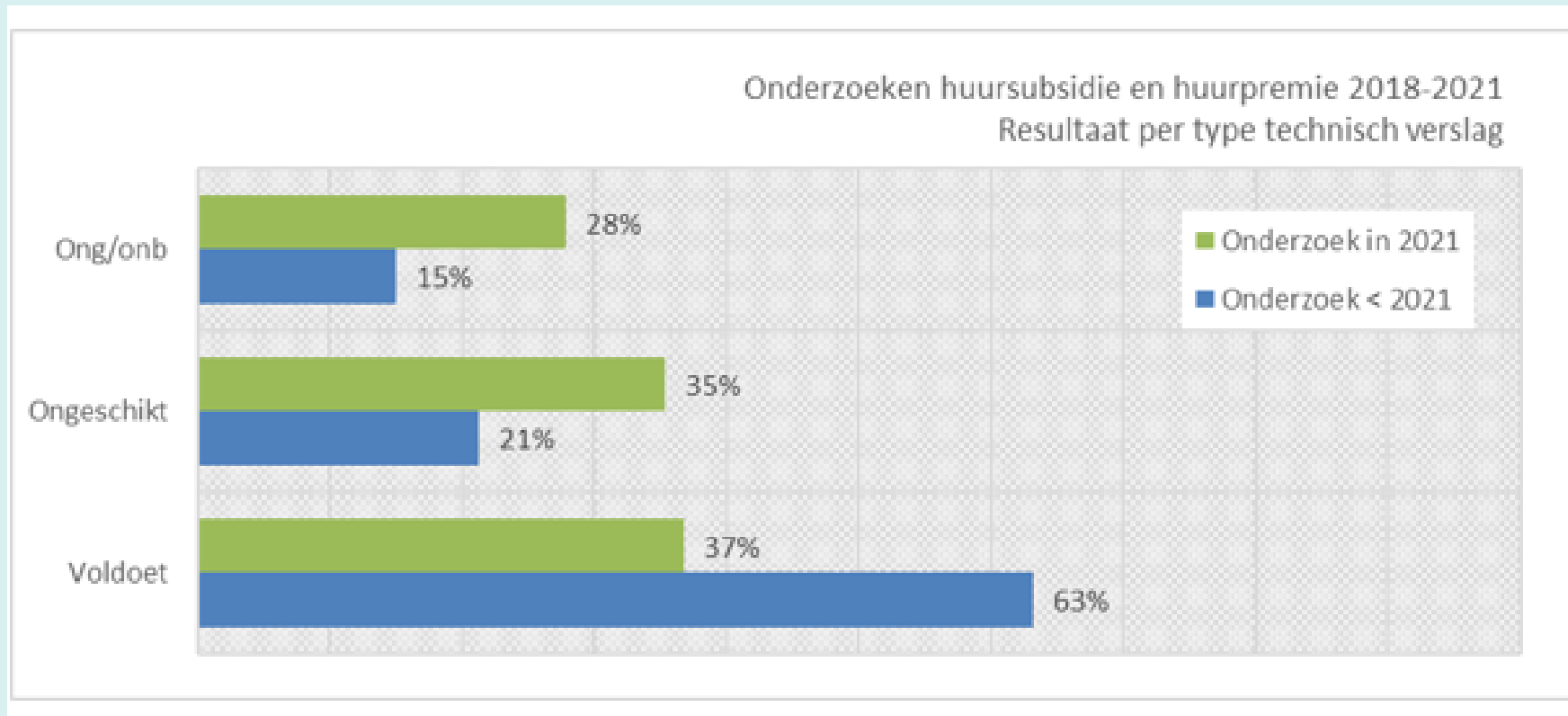
# Wat geeft dat op het terrein?

## In cijfers



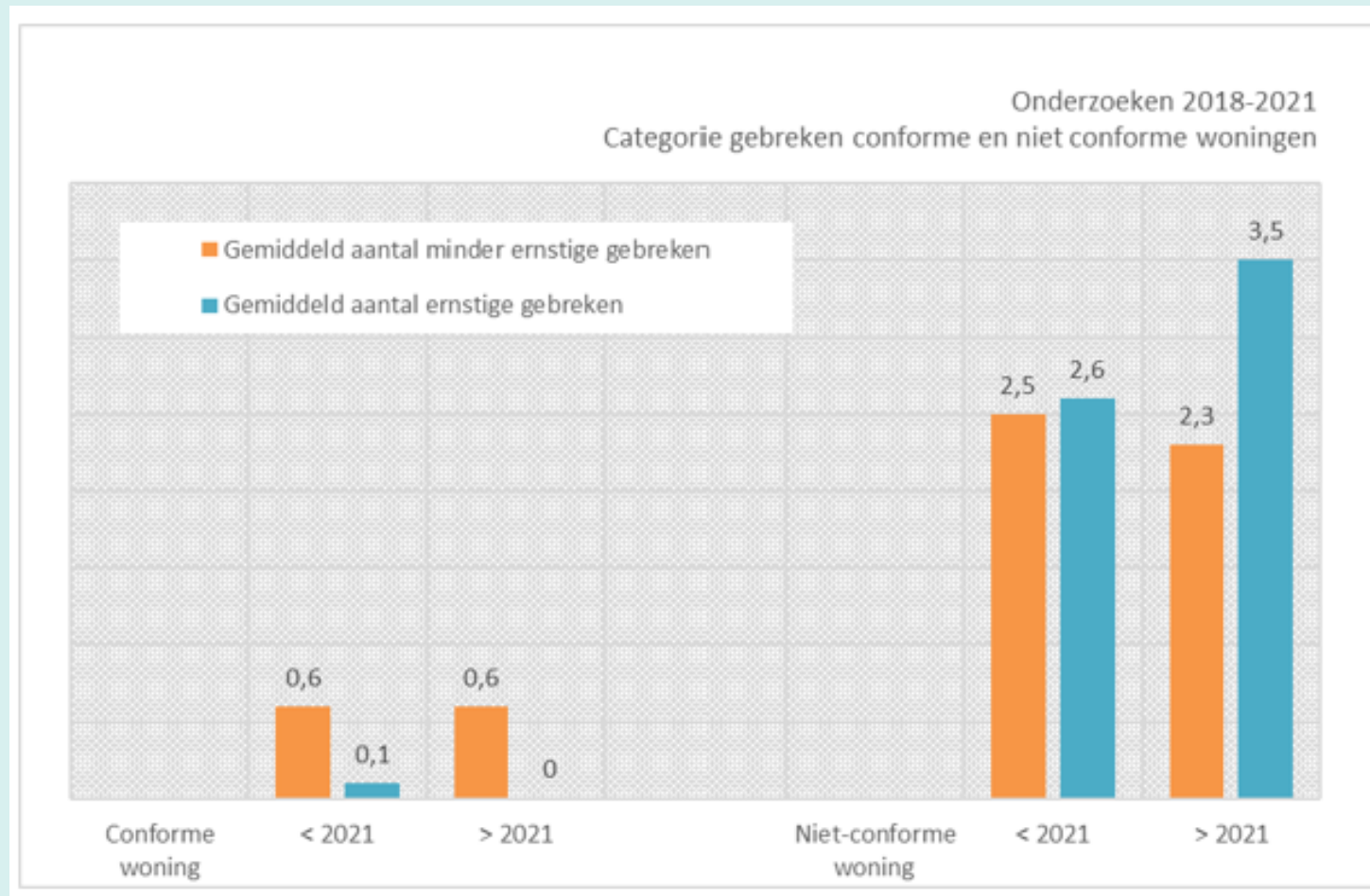
# Wat geeft dat op het terrein?

## In cijfers



# Wat geeft dat op het terrein?

## In cijfers



# Wat geeft dat op het terrein?

Meest voorkomende gebreken zijn grotendeels dezelfde gebleven met uitzondering van:

## In cijfers

Gebrek rookmelders:  
14% van alle  
onderzochte woningen  
in 2021

- 2<sup>de</sup> plaats  
gebreken gebouw  
(deel B)

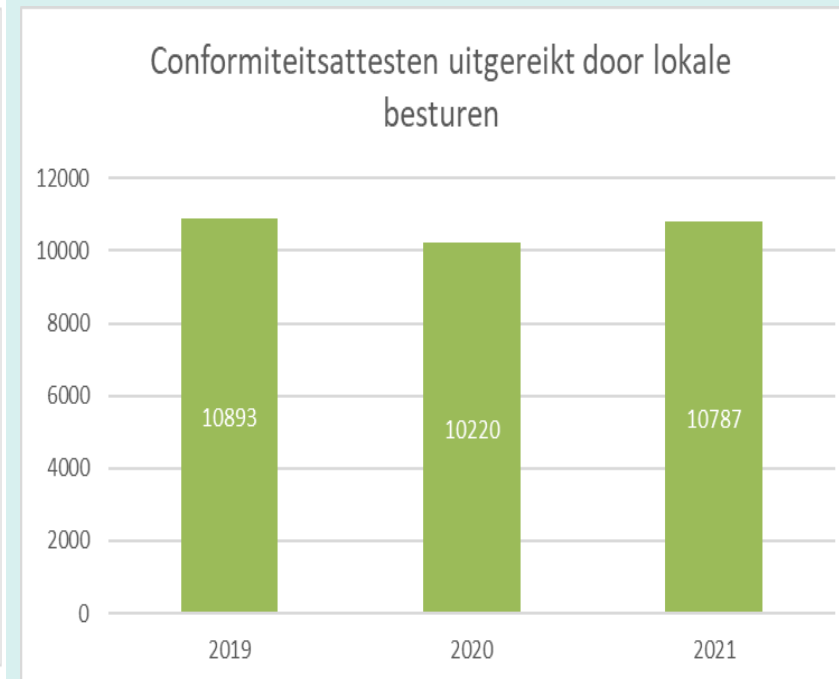
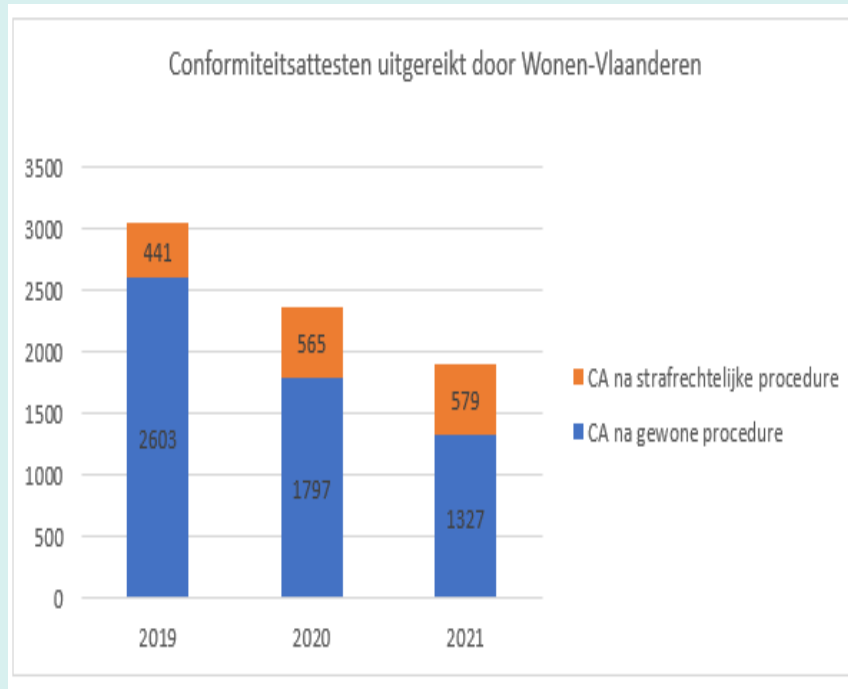
Gebrek dakisolatie:  
26% van alle  
onderzochte woningen  
in 2021

- 1<sup>ste</sup> plaats  
gebreken woning  
(deel C)

# Wat geeft dat op het terrein?

## In cijfers

Aantal conformiteitsattesten



# Wat geeft dat op het terrein?

Toepassing waarschuwingsprocedure

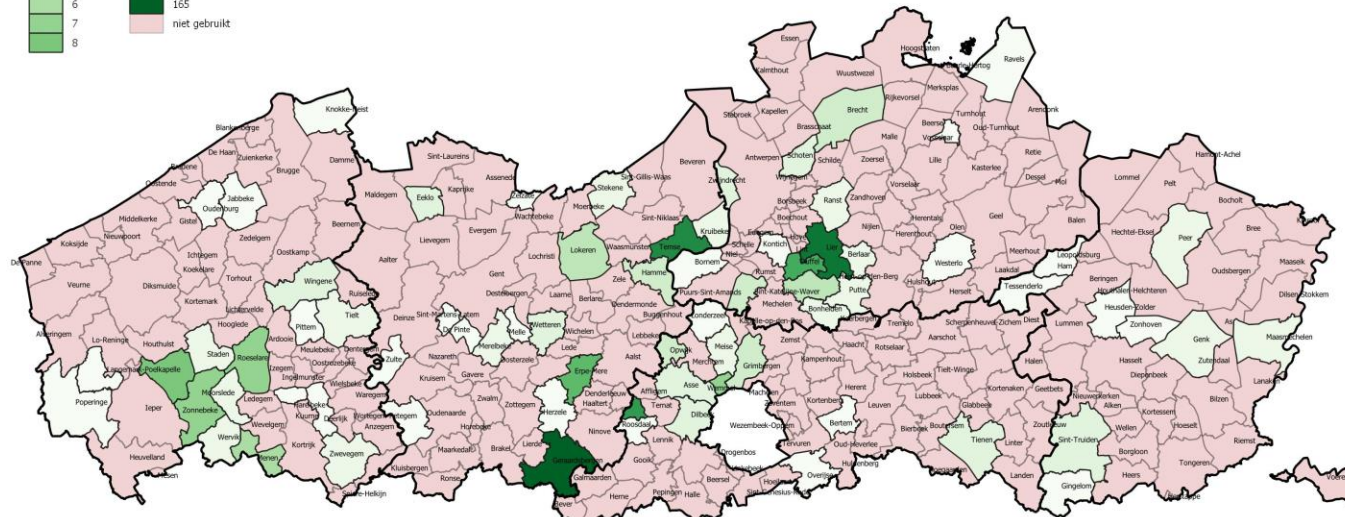
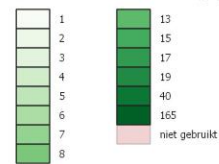
In cijfers



## Gebruik waarschuwingsprocedure in 2021

07-03-2022

### Gebruik waarschuwingsprocedure in 2021





# Wat geeft dat op het terrein?

Toepassing waarschuwingsprocedure

## In cijfers

391 keren  
waarschuwings-  
procedures opgestart

247 keren  
geresulteerd in  
conformiteitsattes-  
t

Gemeente	Aantal waarschuwingsprocedures
Geraardsbergen	156
Lier	29
Temse	19
Liedekerke	17
Erpe-Mere	13
Duffel	11
Langemark-Poelkapelle	8
Roeselare	7
Wemmel	6
Menen	6

# Wat geeft dat op het terrein?

De waarschuwingsprocedure onder de loep bij een aantal steden en gemeenten



## Pluspunten

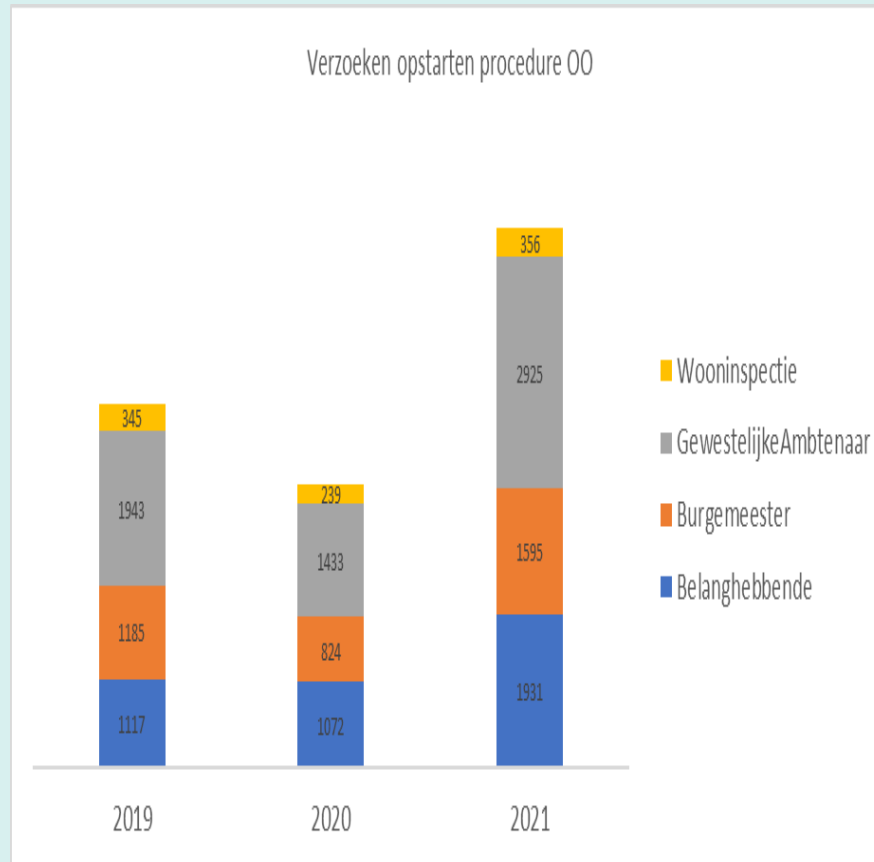
- Sluit mooi aan bij proactief beleid (verplicht CA)
- Zachte procedure komt minder bedreigend over
- Procedure O/O als 'stok achter de deur'
- Bemiddeling wordt gereguleerd

## Minpunten

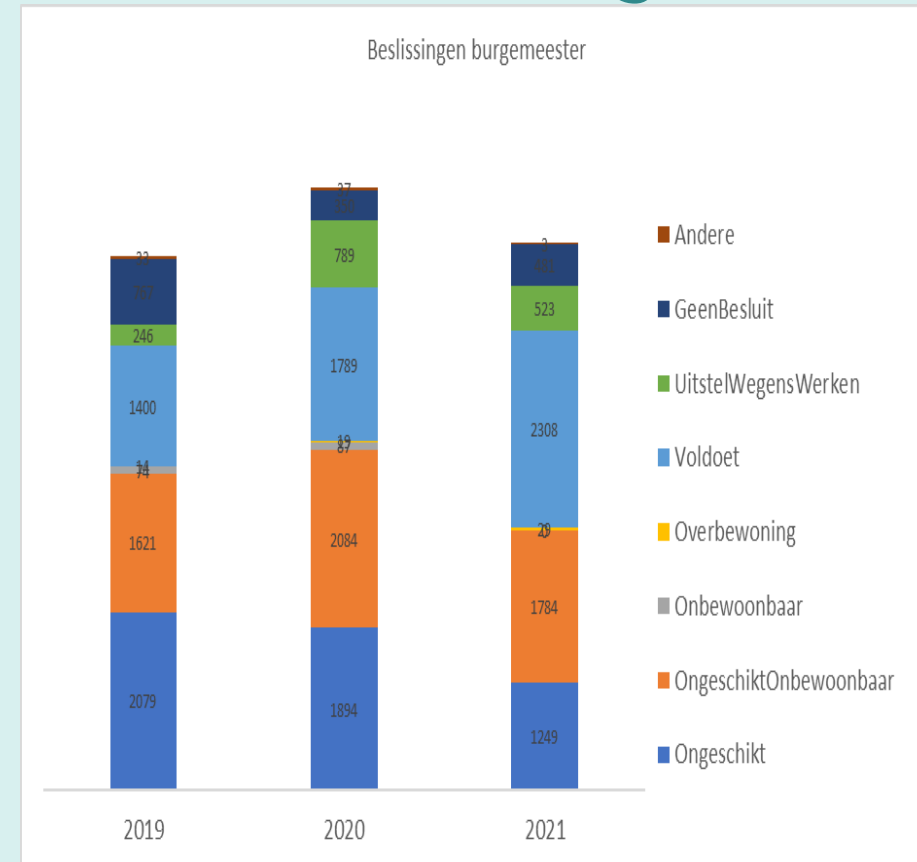
- Termijn voor OTP + opleggen hersteltermijn krap
- Hersteltermijn van max. 3 maanden krap
- Beoordeling 'goede wil eigenaar' moeilijk
- Na weigering CA waarschuwingsprocedure opstarten is moeilijk owv beroepstermijn CA

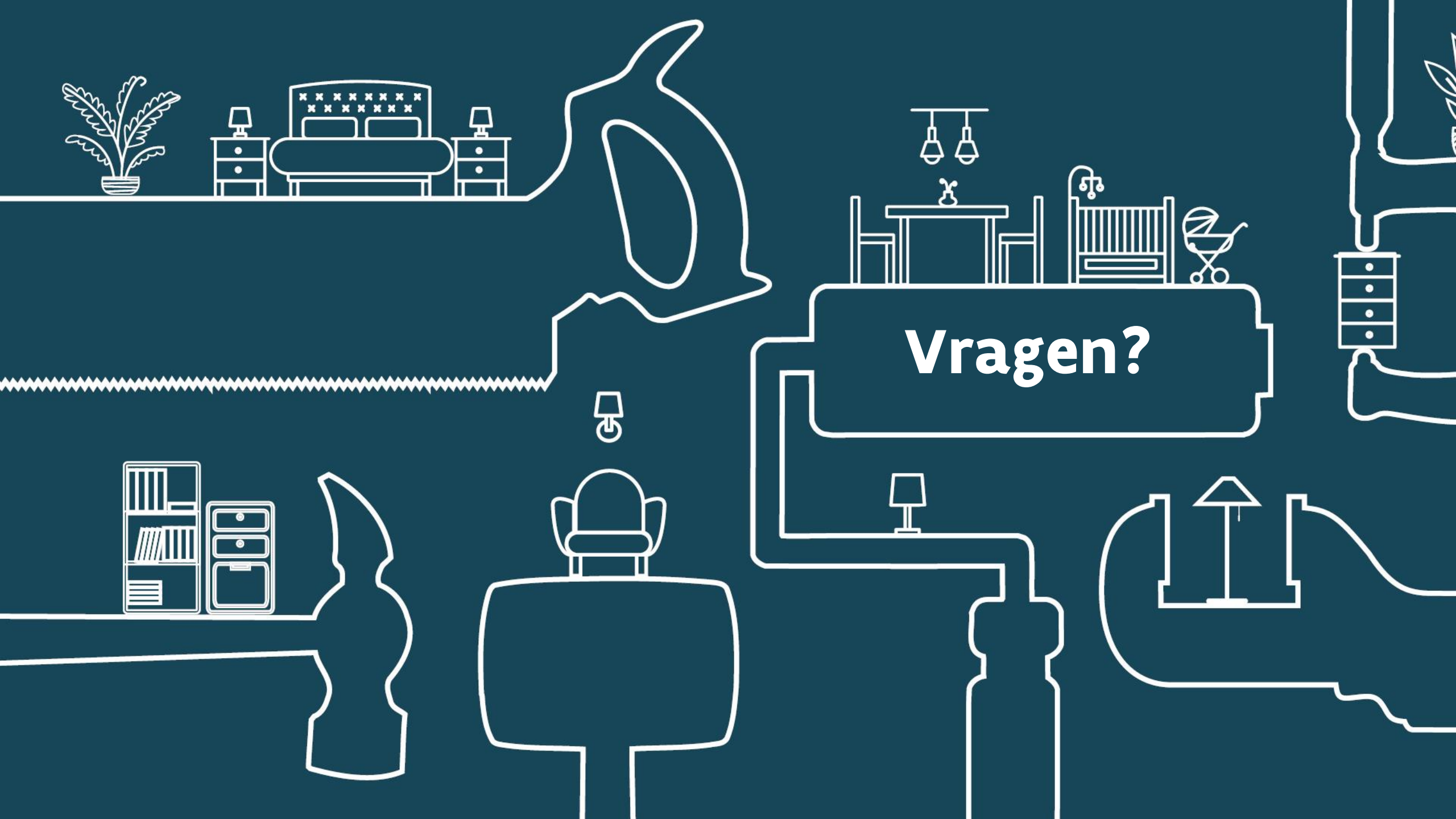
# Wat geeft dat op het terrein?

Aantal procedures O/O



## In cijfers





**Vragen?**

## Meer weten?

- ▶ Jaarverslag Wonen-Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/informatie-over-wonen-vlaanderen/jaarverslagen-wonen-vlaanderen>
- ▶ Technische verslagen en technisch handboek: <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>
- ▶ Opleidingsmateriaal: <https://www.wonenvlaanderen.be/informatie-over-wonen-vlaanderen/opleidingen-optimalisatie-woningkwaliteit>

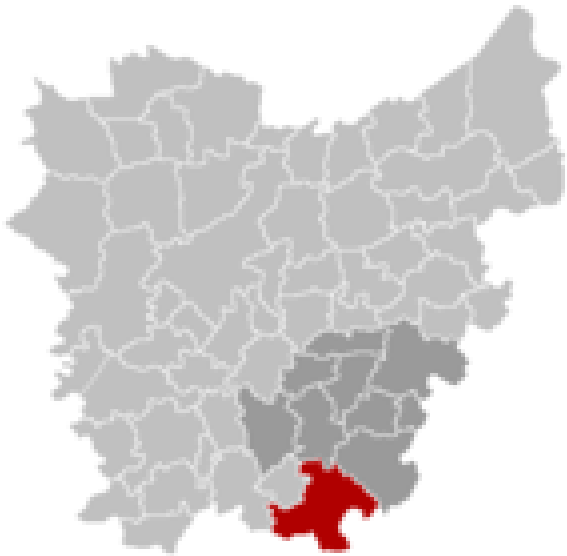


Vlaanderen  
is wonen



# Wat geeft dat op het terrein?

Geraardsbergen aan het woord



Ellen Marcelis

[wonen@geraardsbergen.be](mailto:wonen@geraardsbergen.be)

# Historiek

- 2014: Wooninfo wordt dienst Wonen.
- Verouderd patrimonium, zowel buiten als binnen
- Nood aan proactief beleid
- Verplicht stellen van conformiteitsattest
- Partnerschap met Goed Wonen vzw en Wonen Vlaanderen



# Start reglement verplicht CA

- Ingangsdatum: 1 januari 2017
- Gecommuniceerd via alle kanalen die stad ter beschikking heeft
- Opdeling in fases
  - 1<sup>ste</sup> jaar: nieuwe verhuringen/terbeschikkingstellingen
  - 2<sup>de</sup> jaar: centrum
  - 3<sup>de</sup> jaar: verstedelijkte deelgemeentes met vergelijkbare typologie
  - 4<sup>de</sup> jaar: alle deelgemeenten
- Opleiding woonconsulentes tot gas-vaststellers → maximale boete 350 opleggen
- Beperking van CA
  - 0-7 strafpunten = 10 jaar
  - 8-14 strafpunten = 5 jaar → vochtschade ondervangen

# Flow voorheen

- Aanvraag kwam → administratief verwerkt → verzonden naar Goed Wonen → Goed Wonen neemt contact om controle ter plaatse uit te voeren binnen de 10 werkdagen → verslag dient binnen de 30 dagen na de aanvraag bij ons terug te zijn
- Woning ok = CA  
Woning niet OK = aanvrager 2-3 weken per mail/brief/telefoon op de hoogte stellen en indien deze de werken rond krijgt, kan er hercontrole plaatsvinden. Indien niet, werd de aanvraag met een weigering afgesloten en gingen wij meteen zelf een tweede opinie vragen bij Wonen Vlaanderen en dus in de procedure OO instappen.
- Woning voldoet bij hercontrole = CA.  
Woning voldoet niet bij hercontrole = weigering en doorstroom naar procedure OO.

# Nieuw TV + waarschuwingsprocedure

- Natuurlijke transitie → periode van uitstel voor herstelwerken wordt uitgebreid: 2-3 weken naar 2 maanden (1 maand reserve binnen waarschuwingsprocedure).
- Technisch verslag van eerste controle = datum klacht + vooronderzoek indien CA geweigerd werd
- Minpunten
  - Eerste onderzoek meteen afsluiten met CA of weigering ipv nog uitstel geven
  - Administratie verhoogd
  - Eens waarschuwingsprocedure geopend, kan deze niet afgesloten worden
- Pluspunten
  - Geen punten meer tellen om onder de 14 of 8 uit te komen
  - Eigenaars blij met extra tijd
  - Zelf meerdere malen langsgaan voor Wonen Vlaanderen moet op de hoogte gesteld worden
  - Weinig aanpassing van bestaande werkwijze



# Cijfers?

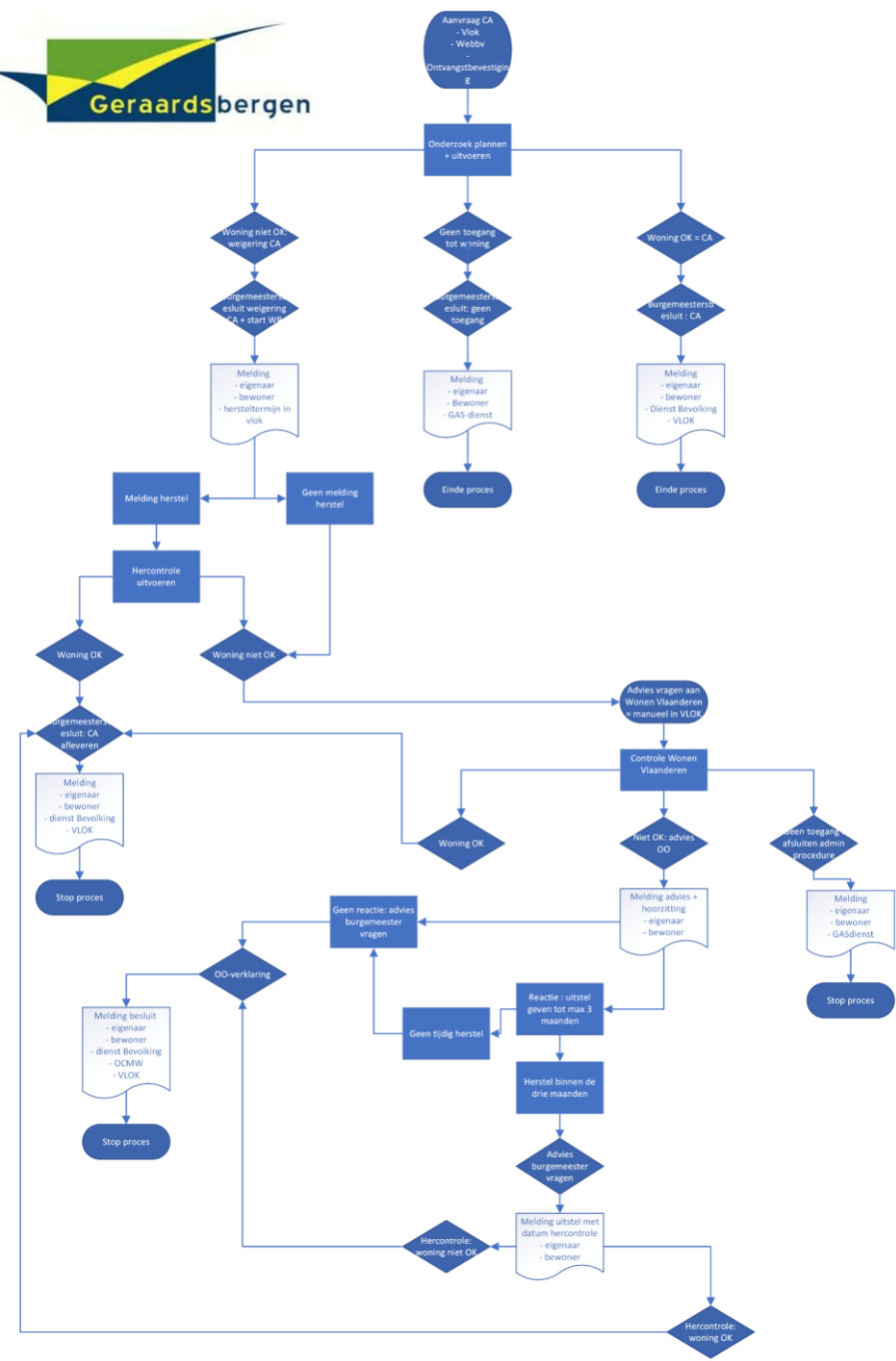
- 493 afgeleverde conformiteitsattesten sinds 01/01/2021 ( Totaal: 1.962 sedert start verplicht CA),
  - 55 beperkte duur (dubbelglasnorm, vochtproblematiek, + 4 gebreken cat I)
- Gestarte WP's
  - Officieel 208
  - In praktijk meer, gezien de beperking van 30 dagen na klacht WP te openen = Start procedure OO, maar nog geen advies aanvragen.
- OO verklaarde woningen sinds 01/01/2021: 77 ( - 10 door CA/PV van uitvoering/opheffingsbesluit)
  - 17 NGW
  - 60 administratieve procedure

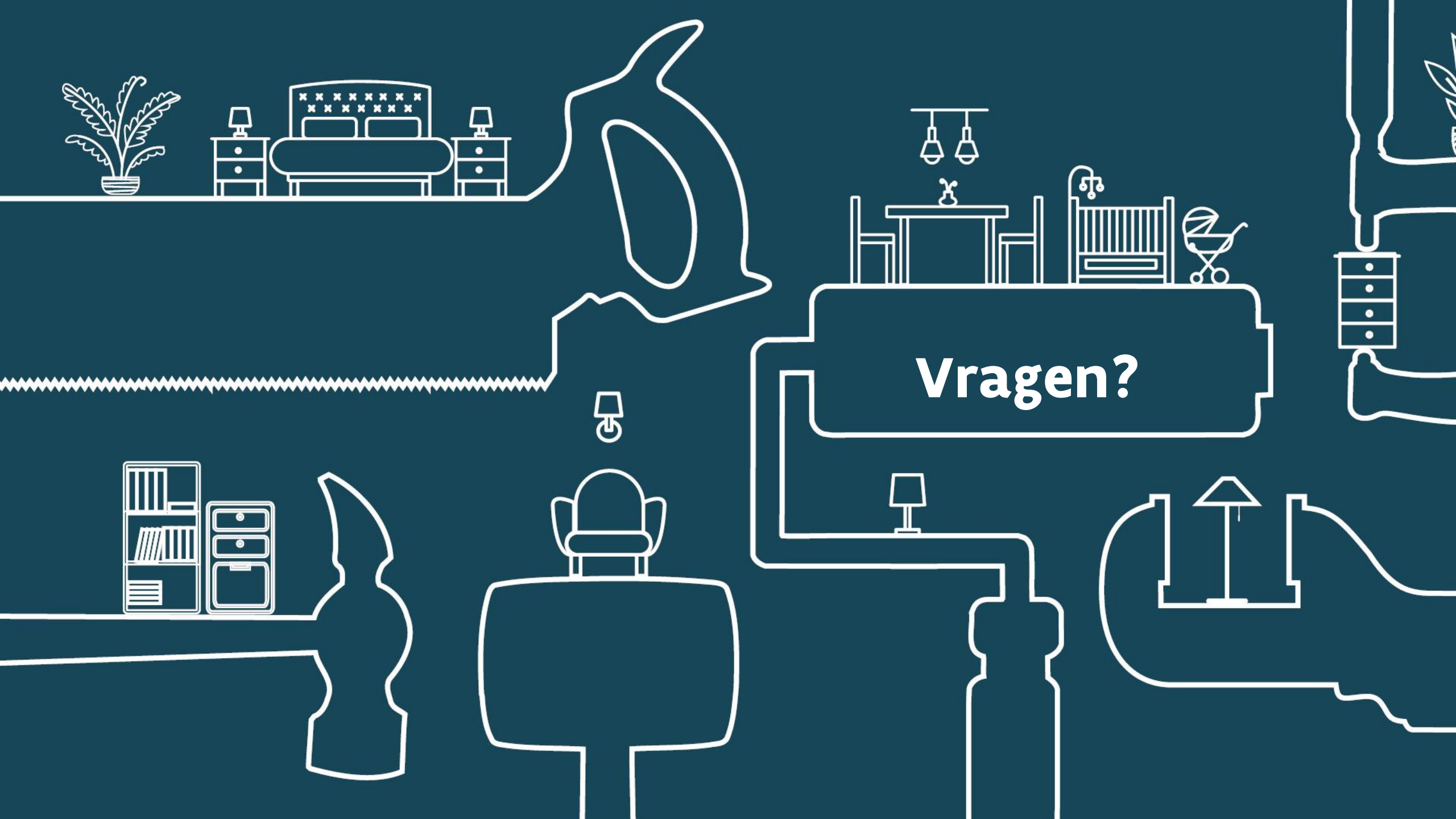


## Toekomst & tips

- Waarschuwingsprocedure sluit aan bij procedure verplicht CA van Geraardsbergen en zal blijvend gebruikt worden.
- Veel hangt af van de communicatie → benader zo positief mogelijk, maar bewaak grenzen.
- Werk samen met partners → problematieken bevatten meestal meer dan 1 oorzaak. En met twee weet je gewoon meer dan alleen.

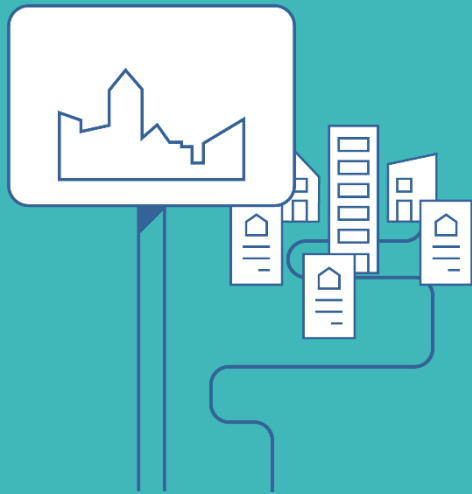
# Visueel





**Vragen?**

# Dagprogramma



- 9u15  Onthaal met koffie en thee
- 9u45  Welkom door Helmer Rooze, administrateur-generaal Wonen-Vlaanderen
- 10u15  Start sessieronde 1 (90 min)
- 11u45  Broodjeslunch
- 12u45  Startschot voor de namiddag met minister van wonen Matthias Diependaele
- 13u05  Start sessieronde 2 (90 min)
- 14u45  Start sessieronde 3 (60 min)
- 15u45  Einde: neem gerust nog een drankje!