



Vlaanderen
is wonen

Woningkwaliteits- bewaking: naar een hoger niveau dankzij samenwerking

Met:

- Pieter Van Vlaenderen (Wonen-Vlaanderen)
- Evi Nijs (Tongeren)
- Sabrina Dendas (Tongeren)

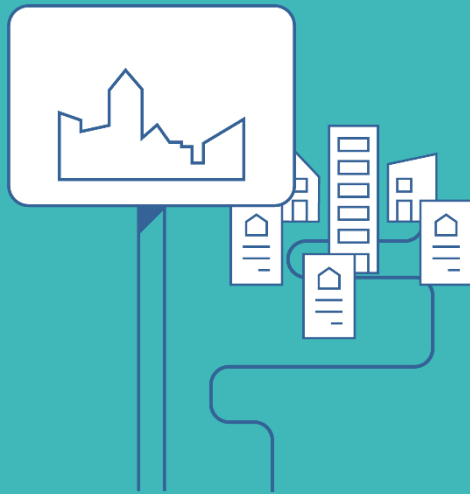
Sessieronde 3 – 14u45-15u45

Dag van het Lokale Woonbeleid

Bouwen aan wonen



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

Sessieverloop



Intro



Samenwerking in de praktijk: samenwerking immosector in Brugge



Samenwerking in de praktijk: werkgroep Woningkwaliteit in Tongeren



Finale vragenronde



Vlaanderen
is wonen



Intro

samen - werken

Kennismaking en opwarmer

- ▶ Surf naar [menti.com](https://www.menti.com)
- ▶ In te voeren code: **8851 3799**
- ▶ <https://www.mentimeter.com/app/presentation/50ffada41f6142efd10cb5a6b374c0ed/26dac0731072>

Interne en externe partners

✓ Structurele samenwerking diensten lokaal bestuur

- Wonen, ruimtelijke ordening, bevolking, politie, ocmw, GAS-vaststeller...
- Standaard werkwijze en taakverdeling bij woningkwaliteitsproblemen vastleggen
- Woondienst geeft basisinformatie over woningkwaliteit ((technische) checklist, vorming, adressen o/o-woningen doorgeven ifv voorlopige inschrijving ...)

✓ Structurele samenwerking met lokale partners

- CAW, thuiszorgdiensten, poetsdiensten, huisartsen, shm, svk, vastgoed makelaars, secundaire scholen, hogescholen, regionale dienst Wo-Vla ...
- Meldingsfiche
- Organisatie infomomenten
- Doorverwijzing svk
- Informeren scholieren
- Samenwerking Wonen-Vlaanderen

Elementen van samenwerking

- ▶ Ad hoc / éénmalig versus structureel
- ▶ Eenrichtingsverkeer versus wisselwerking (win-win)
- ▶ Tijd (om te groeien)



Samenwerking in de praktijk

Brugge: samenwerking immosector

- ▶ Marc Leonard (woonbeleidscoördinator) en Filip Van der Veken (CIB) aan het woord
- ▶ <https://www.youtube.com/watch?v=MhaRbvyhKxI>



Vlaanderen
is wonen



Samenwerking in de praktijk

Tongeren: Werkgroep Woningkwaliteit

Werkgroep Woonkwaliteit Tongeren

Samenwerken aan de veiligheid en uitstraling
van buurten en omgeving

Werkgroep woonkwaliteit

De werkgroep is sinds 2011 in werking.

Voorloper heette 'Onhygiëne' >> negatieve connotatie

Er wordt samengewerkt aan dossiers met meervoudige
oftewel dienst overschrijdende problematiek



Voordelen van samenbrengen ≠ diensten

Dossierbehandeling in het overleg:

- Uitwisseling ervaringen per adres vanuit verschillende diensten
- Afspraken over opvolging
- Verdeling van de taken

Naast het overleg:

- Korte lijntjes tussen de diensten
- Algemene samenwerking en uitwisseling versterkt
- Gecoördineerde communicatie

Het overleg

Voor de lockdowns: 6 keer per jaar gezamenlijk overleg
en tussendoor tussen de collega's contact ifv de voortgang

In 2020 en 2021 door omstandigheden meer rechtstreeks overleg
door de diensten en ad hoc gewerkt

Nu weer doorstart gemaakt,

de gestructureerde samenwerking op dossiernivo:

✓ werkt

✓ is onmisbaar

En de onderlinge contacten moeten warm gehouden worden 

Diversiteit dossiers

- Verwaarloosde grafmonumenten met risico's voor passanten
- Extreem verwaarloosde objecten, vb. loodsen, kapelletjes,...
- Risico's t.a.v. openbaar domein of algemene veiligheid
- Aanhoudende verzamelwoede op openbaar domein
- Probleemsituaties algemeen, eigenaar onvindbaar
- Ernstige onhygiëne met gevolgen naar omgeving, vb. geurhinder
- Onbewoonbaar maar bewoonde woningen
- Sluikstort op onbebouwde terreinen
- ...

Werkgroep woonkwaliteit

Resultaat (enkel de laatste 6 jaar in tabel)

Cijfers betreffen de dossiers die effectief besproken werden op het overleg, er zijn ook altijd niet afgesloten dossiers die door omstandigheden stilliggen !

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Totaal aantal besproken dossiers	47	39	32	33	36	35
Toestand genormaliseerd, dossier afgesloten	14	13	6	10	4	8
Verbetering toestand in zicht, maar nog werk aan de winkel	22	15	10	8	17	16
Langdurige dossiers, in betreffend jaar geen oplossing in zicht	11	11	16	15	15	11
Nieuwe dossiers (overlap met bovenstaande categorieën)	20	16	12	8	8	10

Het aantal dossiers is sinds opstart in 2011 gestaag gedaald

De jaarcijfers kunnen niet door geteld worden naar andere jaren (omdat lopende dossiers niet op elk overleg worden behandeld)

Voorbeeld 1, gunstig resultaat

Probleem: **geurhinder** afkomstig uit een appartement

- Uit onderzoek blijkt dat huurder er niet effectief woont en niet bereikbaar is
- Verzamelwoede en doordat toilet en afvoer niet gebruikt worden staan de watersloten droog

Acties:

GAS: vaststelling geurhinder

Wijkagent: vaststelling werkelijke woonst

Dienst Burgerzaken ambtelijke overschrijving van huurder naar effectief verblijfsadres

Doorlooptijd: ca. 2 maanden

Oplossing: appartement komt vrij, wordt opgeruimd en opnieuw verhuurd !

Voorbeeld 2, pas na jaren overleg gloort verbetering

Probleem: voormalig schoolgebouw **ernstig verwaarloosd**

- Eigendom van hoogbejaarde particulier
- Voorliggend terrein vol onkruid en gestapeld afval
- Glasbreuk waardoor het pand toegankelijk geworden is

Acties:

GAS: vaststelling van onkruid

Burgerzaken en **Huisvesting:** overleg met eigenaar

Dienst Huisvesting: vaststelling leegstand en verwaarlozing

bezoek van het pand met eigenaar

Oplossing, specifiek voor deze situatie:

- Eigenaar overtuigen van verkoop
- Eigenaar heeft onkruid gewied, wat opgeruimd...

Maar: Ondanks alle inspanningen werd het pand pas verkocht na het overlijden van de eigenaar



Voorbeeld 3, gunstig resultaat

Probleem: **geurhinder en ratten** veroorzaakt door afval in de tuin

- Klachten van burens
- Bewoners niet bereid om afval aan ophaaldienst aan te bieden
- Onduidelijke situatie over wie er wel/niet woont
- Huurster heeft conformiteitscontrole aangevraagd

Acties:

Wijkdienst: aanspreekpunt voor klachten

GAS: vaststelling van afvalstapelings en geurhinder, PV en bemiddeling

Huisvesting: onderzoek ter plaatse en opvolging dossier, contact met eigenaar, organisatie professionele opruiming van het afval

Burgerzaken: onderzoek naar bewoning en bewaking openbare gezondheid

OCMW: woonbegeleiding (i.s.m. CAW)

TD, Mobiliteit: vergunning container voor afvalverwijdering

TD, Meldpunt: doorgeven klachten van burens; opvolging inname openbaar domein met container

Financiële dienst: afspraak i.v.m. terug betalen rekening voor opruiming

Voorbeeld 3, vervolg

Doorlooptijd: ruim een jaar

Oplossing:

- Opruiming tuin

Probleem:

Ondanks alle inspanningen kregen we de huurders niet aan het opruimen

Uiteindelijk:

- Werd een opdracht tot opruimen gegeven aan een externe firma.
- De kosten werden teruggevorderd bij eigenaar



Werkgroep woonkwaliteit

Voorbeeld 4, resultaat naar mogelijkheden

Probleem: geurhinder door extreme onhygiëne en brandgevaar door verzamelwoede

- Zeer zwaar verwaarloosde woning en ontbreken keuken, badkamer en toilet
- Klachten en zorgen van burens
- Moeilijk aanspreekbare bewoner (verbaal agressief)

Acties:

GAS: vaststellingen geurhinder en aanspreekpunt in buurt

TD: vaststelling risico voor openbaar domein en afsluiting woning

Wijkdienst: opvolging bewoner

Brandweer: interventie na schoorsteenbrand

Dierenpolitie: ophalen vele onverzorgde katten

Huisvesting: besluit en organisatie sluiting, herstel en opruiming woning

OCMW: Overtuigen van noodzaak, opvolging en begeleiding bewoner

Financiële dienst: terugbetaalregeling voor uitgevoerde werken

Doorlooptijd: continue op te volgen

Oplossing: de woning werd ontruimd en ontsmet, recent werden er ook enkele herstelwerken en verbeteringen uitgevoerd

Werkgroep woonkwaliteit

Voorbeeld 4, voor

na



Wergroep woonkwaliteit

Voorbeeld 4,

voor

na



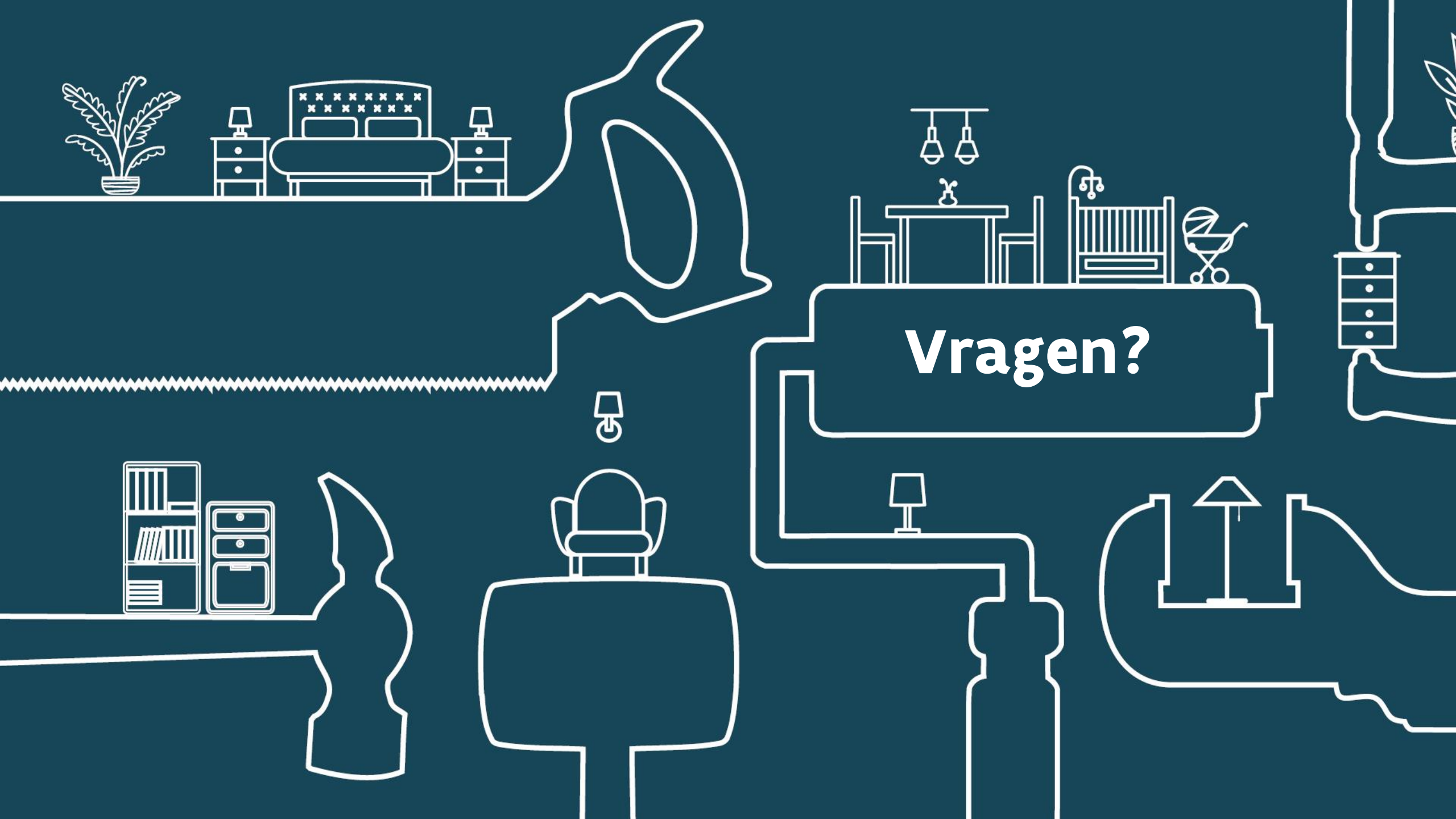
Een Werkgroep woonkwaliteit kan effectief verbetering van ondermaatse toestanden bewerkstelligen !



- De gemeentelijke diensten werken samen, treden als een geheel op
- Door het versterken van de onderlinge communicatie werk je niet langs elkaar heen
- Uit de werkgroep ontstaan directe lijnen tussen de diverse diensten
- Zonder aanpak geen resultaat
- Vaak in kleine stapjes vooruit



Vragenronde



Vragen?

Contact

Pieter Van Vlaenderen (regiomanager woningkwaliteit)

- pieter.vanvlaenderen@vlaanderen.be
- 050 248 251

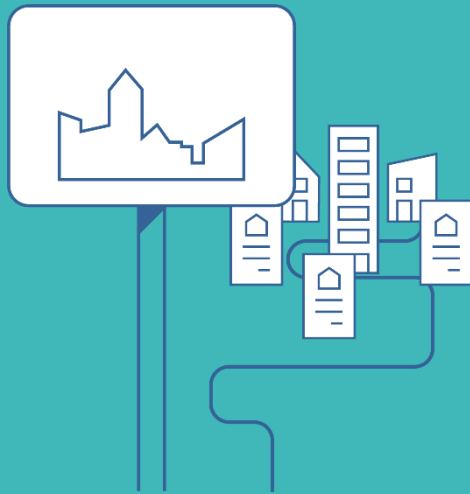
Brugge: Marc Leonard (woonbeleidscoördinator)

- marc.leonard@brugge.be

Tongeren: Sabrina Dendas / Evi Nijs (woonconsulenten)

- sabrina.dendas@stadttongeren.be / evi.nijs@stadttongeren.be

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!