



Pro-actieve werking rond woningkwaliteit

XX XX 2020

WOONBELEID

Pro-actieve conformiteitsonderzoeken

1. Advies geschiktheid OCMW
2. Samenwerking brandweer ivm ongunstige brandweerverslagen – vnl. bij appartementsgebouwen en wonen boven horeca.
3. Kamerreglement (uitbatingsvergunning – strengere norm woningkwaliteit en brandweervoorschriften)
4. Leegstandsreglement
5. Gezamenlijke controle met bouwtoezichters bij stedenbouwkundige overtredingen of misdrijven (vnl. (vermoeden) onvergund opgesplitste woningen)
6. Vermoeden huisjesmelkerij bij huisvesting Buitenlandse arbeiders i.s.m. Bestuurlijke handhaving

Toekomst: verplichting CA en verwaarlozingsreglement

1. Advies geschiktheid OCMW

- De OCMW van de betrokken gemeenten sturen een verzoek advies geschiktheid.
- IGS controleert
 1. Stedenbouwkundige vergunning
 2. Opgenomen VIVOO?
 3. CA ?
 4. EPC (sinds 2021)
 5. Bij ernstige twijfels = > controle ter plaatse
- Advies=> Gunstig of voorwaardelijk gunstig of ongunstig

2. Samenwerking brandweer ivm ongunstige brandweerverslagen

- De brandweer stelt een attest onbewoonbaarheid op om woning onbewoonbaar te kunnen verklaren (NGW)
 - De brandweer stuurt een gunstig of ongunstig verslag door van gebouwen waar wonen bij betrokken is.
- ⇒ bij ongunstige verslagen worden de HZR aangeschreven om de nodige stappen te nemen om het gebouw brandtechnisch in orde te brengen.
- ⇒ IGS GAOZ volgt dit op – procedure OO als stok achter de deur
 - ⇒ Problemen vaak in oude buildings – VME die niet meer werkt

3. Kamerreglement (uitbatingvergunning – strengere norm woningkwaliteit en brandweervoorschriften)

- Genk heeft 195 kamerwoningen en 264 kamers. Kamerwoning in deels ontstaan voor huisvesting alleenstaande koolputters.
- In 2003 werd een eerste kamerreglement opgesteld voor kamerwoningen en studentenkamers.
- Enkele strengere maatregelen opgenomen
 - Maximum bezetting 1 persoon
 - Brandveiligheid
 - Raamopp >1/10 vloeropp
 - 1 bad per 6 kamers/bewoners

4. Leegstandsreglement

Leegstandsreglement voor woningen en handelsruimte < 5ares

- Doorverwijzen naar SVK ifv voordelen verhuur & renovatie
- Doorverwijzen naar Renocoach ifv renovatie voor terug op de markt te brengen.
- Detectie woningen gebruikt door arbeidsmigranten → kwaliteitscontroles + verdere actie indien nodig (vb overbewoning, signaal wijkagent dat inpandige staat niet goed is,...)

5. samenwerking met bouwtoezichters

- Na klacht burger(s)
Na melding Politie, dienst Bevolking, RO, OCMW,...
Uit louche advertenties op 2dehands
- Gezamenlijke controle met bouwtoezichter (soms met wijkagent)
- Evaluatie op woonkwaliteit en bouwovertrading
- Indien nodig wordt procedure OO opgestart en aanmaning/(registratie)PV opgesteld.

vb. Onvergunde kelderwoning

Advertentie op 2dehands met melding “geen domicilie mogelijk”



vb Onvergunde kelderwoning

- De bouwtoezichter had een vermoeden van de locatie
- I.s.m. de wijkagent is de bewoning achterhaald
- Controle ter plaatse i.s.m. bouwtoezichter in aanwezigheid van de HZR – bewoning was toen reeds beëindigd.
- Waarschuwing: 1 maand de tijd om de entiteit te ontmantelen a.d.h.v aanmaning RO. Anders risico boete - parket en start procedure OO.
- Hercontrole met bouwtoezichter => stopzetting dossier
- Wijkagent houdt zicht op de situatie omdat in die straat heel veel problematieken zijn i.v.m. verdoken adressen.

6. Huisvesting Buitenlandse arbeiders

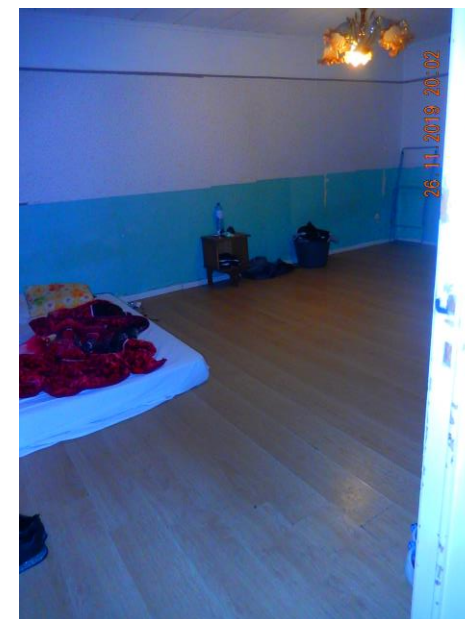
- Wanneer actie?
- Na klacht burger(s) over overlast (vuilzakken, prostitutie,...)
- Na melding vermoedens Politie, dienst Bevolking, dienst Welzijn, Onderwijs, RO,...
- 1^e gezamenlijke controle met bouwtoezichter, cel bestuurlijke handhaving (Stad & Politie) = beeldvorming
- Evaluatie o.b.v. woonkwaliteit, bouwovertreding en vermoeden andere overtredingen
- Indien ernstig wordt een flex-actie opgezet.

6. Huisvesting Buitenlandse arbeiders

- Bestuurlijke Handhaving organiseert een **Flex actie** met
 - Politie
 - Huisvestingsambtenaar
 - Bouwtoezichter
 - Brandweer
 - Wooninspectie
 - Mogelijks uitgebreid met Milieuinspectie, Dienst Vreemdelingen Zaken, Arbeidsinspectie, Sociale inspectie, Voedselinspectie, Economische inspectie, ... afhankelijk of het pand ook horeca, industriële activiteiten, handel,... bevat.

6. Huisvesting Buitenlandse arbeiders

- Wooninspectie en politie verhoren gezamenlijk de bewoners tijdens de 2^{de} woningcontrole i.h.k.v. degelijke dossiervorming voor mogelijke huisjesmelkerij.
- Steeds een verslag van de brandweer i.h.k.v. de brandveiligheid van het volledige pand.
- PV indien er bouwovertradingen worden vastgesteld (vnl bij kamerverhuur).
- Ontruiming en verzegeling (indien nodig)



Naast slechte woonkwaliteit afgesloten kamers en matrassen op de grond.



info@woningaoz.be

proactieve werking rond woningkwaliteitsbeleid

