

- Preventief woningkwaliteitsbeleid
- Verwaarlozing

Luc Goeman

Christien Geldolf



stad
Sint-Niklaas

1. Preventief woningkwaliteitsbeleid

▶ Immo: sinds 2015

- Vraag immo
- Doel: sensibiliseren woningkwaliteit, aantal kwaliteitsvolle huurwoningen verhogen
- Aanpak:
 - woningcontroleur: toelichting technisch verslag aan 2 makelaars + maandelijks overleg CIB Oost-Vlaanderen;
 - woningcontrole bij voorkeur samen met immo en/of verhuurder;
 - conformiteitsattest gratis.
- Evaluatie:
 - relatief weinig conformiteitsattesten afgeleverd aan immo;
 - dragen woningkwaliteitsbeleid uit voor stadsbestuur.

1. Preventief woningkwaliteitsbeleid

▶ OCMW: 2016

- Woningcontrole bij aanvraag tussenkomst OCMW ihkv huisvesting
- Doel: kwaliteitsvolle huurwoning doelgroep garanderen, tegemoetkoming in de huurprijs versnellen
- Woningcontrole bij voorkeur samen met verhuurder
- Conformiteitsattest gratis
- Evaluatie:
 - +90% verhuurders herstelt tijdig
 - 7,5 % controles leidt tot opstarten procedure

1. Preventief woningkwaliteitsbeleid

Aantal afgeleverde CA	2017	2018	2019	2020
Immo	2	9	23	29
OCMW	39	55	46	14
Totaal Sint-Niklaas	280	227	225	168

2. Verwaarlozing

- ▶ Regelgeving verwaarlozing
- ▶ Waarom een aangepast beleid sinds 2018?
- ▶ Aangepast technisch verslag verwaarlozing
- ▶ Opname op inventaris
- ▶ Kijk en vergelijk
- ▶ Preventief luik verwaarlozing
- ▶ Evaluatie

Regelgeving verwaarlozing

- ▶ Bestrijding van verwaarlozing aan de gemeenten overgedragen sinds 1/1/2017.
 - ▶ Definitie:
 - Verwaarloosd gebouw: ‘ ***Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.***’
- (Vlaamse Code Wonen van 2021, art. 2.15 tem 2.20)

Waarom een aangepast beleid sinds 2018?

▶ Waarom een aangepast beleid?

- Een correcte vaststelling gaf zelden 18 punten op TV;
- Gebreken die verwaarlozing of verval in de hand werken (bijv. glasbreuk): geen inventarisatie mogelijk

▶ Aanpassingen

- Vaststelling verwaarlozing:
 - Technisch verslag (TV) herwerkt
 - Uitgangspunt: puntensysteem vervangen door 2 categorieën nl. algemeen/niet-algemeen gebrek
 - Opname op inventaris gewijzigd
- Preventief luik verwaarlozing

(Beslissing college burgemeester en schepenen 26 februari 2018)

Aangepast technisch verslag verwaarlozing

TV <2018

- ▶ 1, 3 of 9 strafpunten mogelijk.
- ▶ 9 punten kan enkel gekozen worden indien een gebrek meer dan $\frac{3}{4}$ van het totaal van het element is.
- ▶ Minder dan $\frac{1}{3}$ is 1 punt
- ▶ Alles ertussen is 3 punten.

graad van verwaarlozing		
I	II	III

Aangepast TV

- ▶ Slechts 2 mogelijkheden.
- ▶ Niet-algemeen gebrek: element (bijv. deur, raam, gevel,..) is minder dan $\frac{1}{3}$ beschadigd.
- ▶ Algemeen gebrek of element ontbreekt: tenminste $\frac{1}{3}$ beschadigd.

graad van verwaarlozing	
niet-algem.	algem.

Aangepast technisch verslag verwaarlozing

- ▶ 1 rubriek toegevoegd: “Niet aanwezig”: dak, gevelvlak, ramen of deuren

Opname op inventaris

Werkwijze <2018

- ▶ Woning/gebouw/bedrijfs ruimte geïnventariseerd vanaf 18 punten op TV.

Aangepaste werkwijze

- ▶ Woning/gebouw/bedrijfs ruimte geïnventariseerd:
 - 3 of meer niet-algemene gebreken.
 - 1 of meer algemene gebreken.

Kijk ...

Op het eerste zicht:

=>INVENTARISATIE VERWAARLOZING OF NIET???



Dak

Gevelvlak

Buitenschrijnwerk

..en vergelijk.

- ▶ **TV <2018**: 14 punten.
- ▶ Geen opname op de inventaris.
- ▶ Er kunnen geen renovatiewerken opgelegd worden.
- ▶ **Aangepast TV**: 3 niet-algemene gebreken en op 3 algemene gebreken.
- ▶ Opname op de inventaris.
- ▶ De eigenaar zal minstens de 3 algemene gebreken en 1 van de niet algemene gebreken moeten oplossen.

Preventief luik verwaarlozing

- ▶ Preventief beleid:
 - 1 of 2 niet-algemene gebreken vastgesteld
 - Eigenaar verwittigd: toestand van de woning/gebouw verslechtert => inventarisatie mogelijk!
 - Opvolging panden

Evaluatie

Invent. verwaarl. woningen	2018	2019	2020
	10	14	35

- ▶ 1/1/2020: structurele screening grondgebied
 - Aangepast TV werkt
 - Beperkt en verspreid (geen concentratie in bepaalde wijken)
 - Aandachtspunt: preventie!