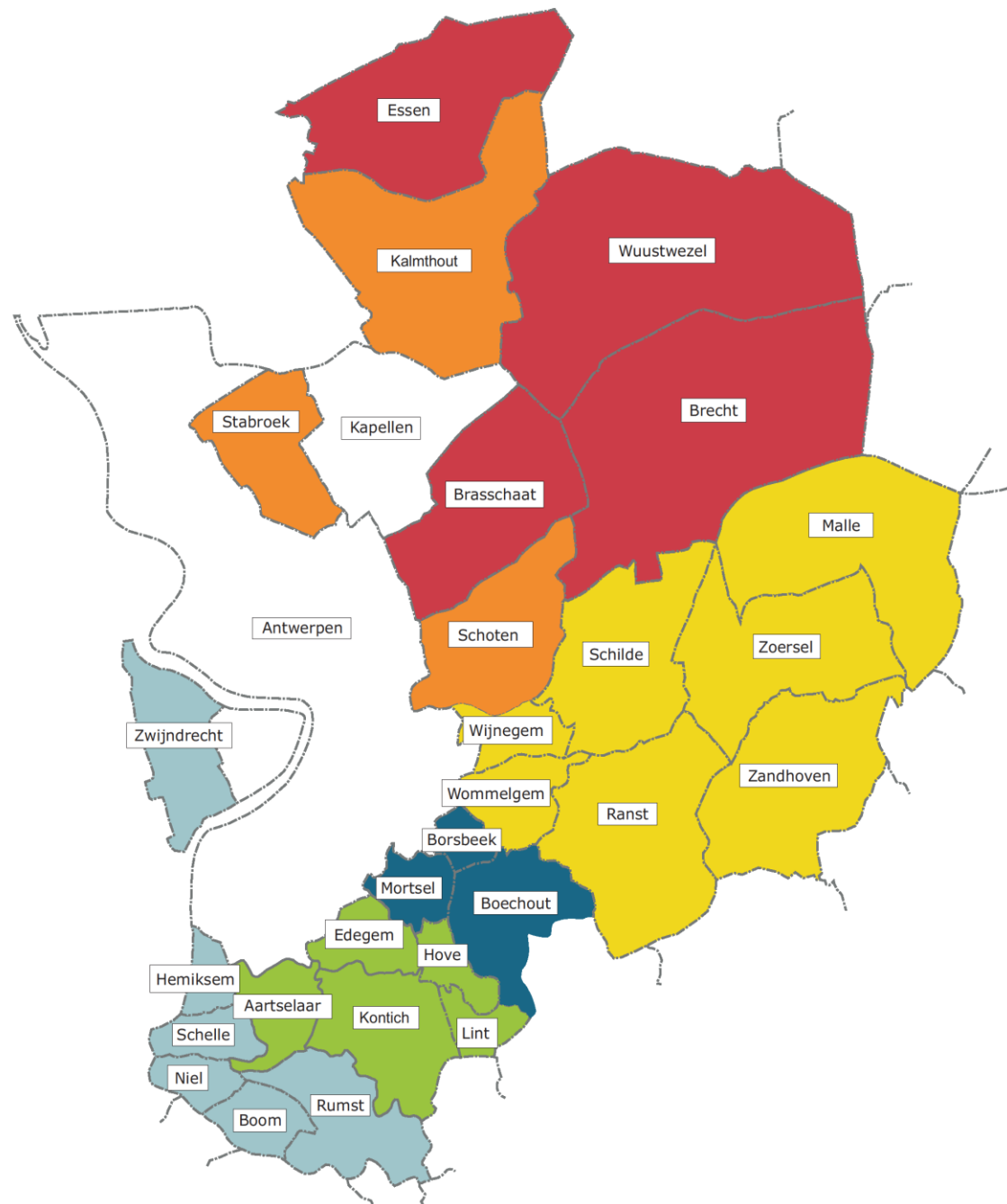


Conform verhuren

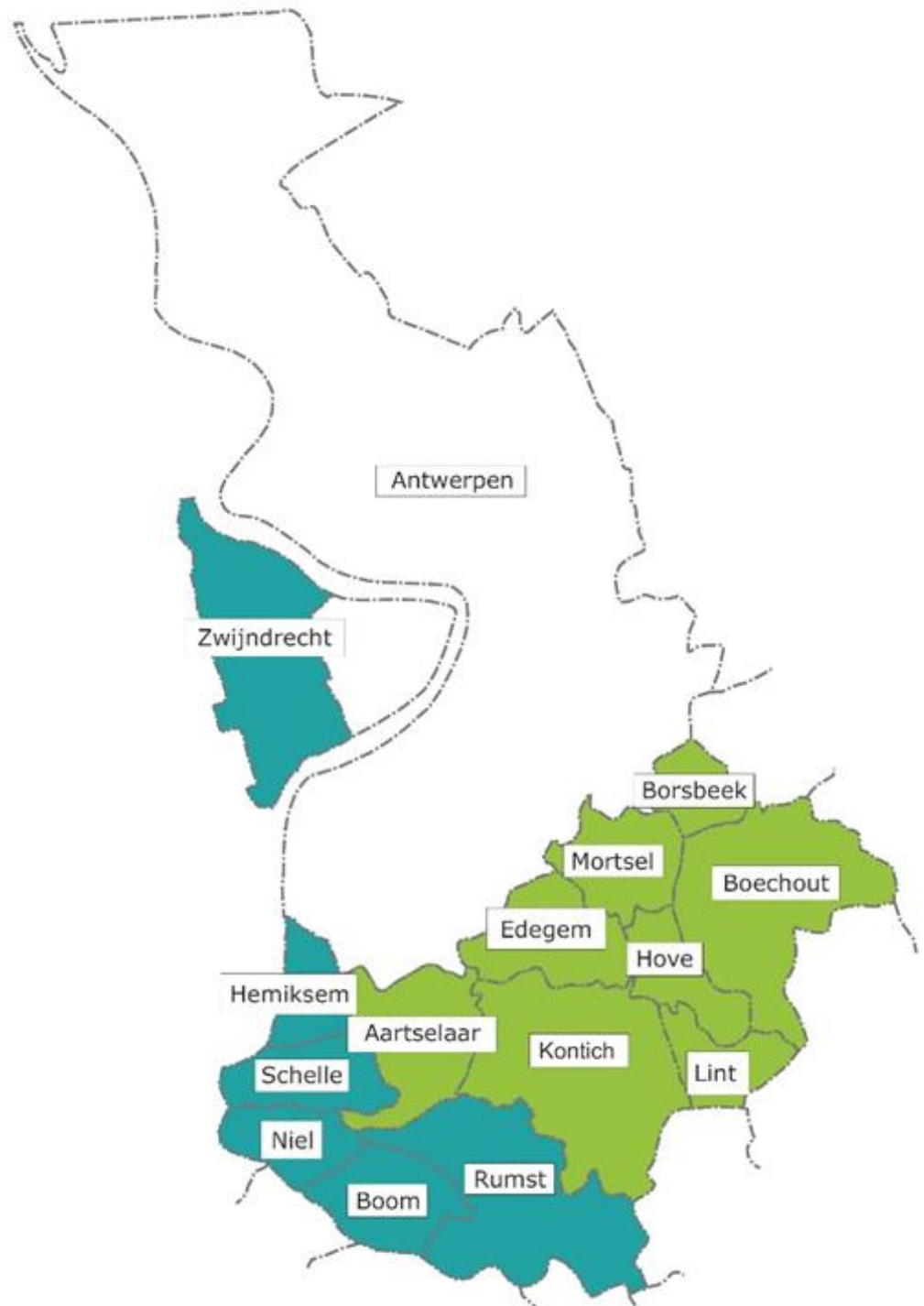


Woonbeleid IGEAN



IVLW Zuidrand

IVLW Rivierenland



IVLW Zuidrand en Rivierenland

Interlokale vereniging lokaal woonbeleid (IVLW) Zuidrand en Rivierenland



Conform verhuren

IVLW Zuidrand en Rivierenland


huisvestings-
ambtenaar
(0,5 of 1 VTE)

Projectteam

projectcoördinator
(0,5 VTE)

medewerker/
woningcontroleur
(1 VTE)

Doelstellingen

1. Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod
 2. Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving
 3. Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen
 4. Ondersteunen van de lokale private huurmarkt
 5. Monitoren van de huur- en eigendomsmarkt
- 
- Three solid green horizontal bars stacked vertically on the right side of the slide.

Conform verhuren

Conform is de norm

Inzetten op het conformiteitsattest (CA):

- een **officieel** document,
- **positief** signaal
- woning voldoet aan de **minimale normen** op vlak van veiligheid en gezondheid (Vlaamse Wooncode),
- een “**kwaliteitslabel**”,
- een **momentopname**.

Conformiteitsattest
gezond en kwaliteitsvol wonen



Conform verhuren

Conform is de norm

Verordening conformiteitsattesten (CA)

Uitgangspunt verordening:

- het verbeteren van de kwaliteit van de huurwoningen
- sensibiliseren van eigenaars-verhuurders;
- kwaliteitsnormen Vlaamse Wooncode bekend/gekend maken;
- CA = positief instrument.

Lange termijn: CA voor elke huurwoning!

Conform verhuren

Conform is de norm

Verordening CA

1^e Fase: **Inzetten op sensibiliseren:**

- infomomenten voor eigenaars –verhuurders, samenwerking SVK
- gemeentelijk infoblad
- woonbeurzen,
- bij nieuwe inschrijving in huurwoning – brief naar eigenaar-verhuurder
- ...

+/- 30% vraagt CA aan na schrijven gemeente

Conform verhuren

Conform is de norm

Verordening CA

2^e Fase: **Overgaan tot sanctioneren:**

- belasting op het niet aanvragen van een CA
- drukingsmiddel – stok achter de deur

Conform verhuren

Conform is de norm

Verordening CA - inhoud

1. Verplichting voor elke woning die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt.
Enkel **verplicht** voor nieuwe verhuringen/ nieuwe huurcontracten.
2. Gefaseerd op basis van leeftijd van de woning:
 - 2015 – 2019: woningen van 50 jaar en ouder
 - 2020 – 2022: woningen van 40 jaar en ouder
 - 2023 – 2024: woningen van 30 jaar en ouder
 - 2025: alle huurwoningen met een nieuw huurcontract
3. Ook van toepassing op woningen verhuurd door een sociaal verhuurkantoor (SVK) en OCMW.

Conform verhuren

Conform is de norm

4. Attest is 5 jaar geldig
5. Gratis of betalend
(afhankelijk van de gemeente)
6. Woningcontrole door:
 - medewerker van IGEAN,
 - huisvestingsambtenaar.

Conformiteitsattest

Kwaliteitslabel voor
elke huurwoning



Conform is de norm!

Gezond en
kwaliteitsvol wonen

Conform verhuren

Conform is de norm

Procedure verordening CA

Procedure in de verordening CA is verschillend van procedure OO

Controle ter plaatse is hetzelfde.



Conform verhuren

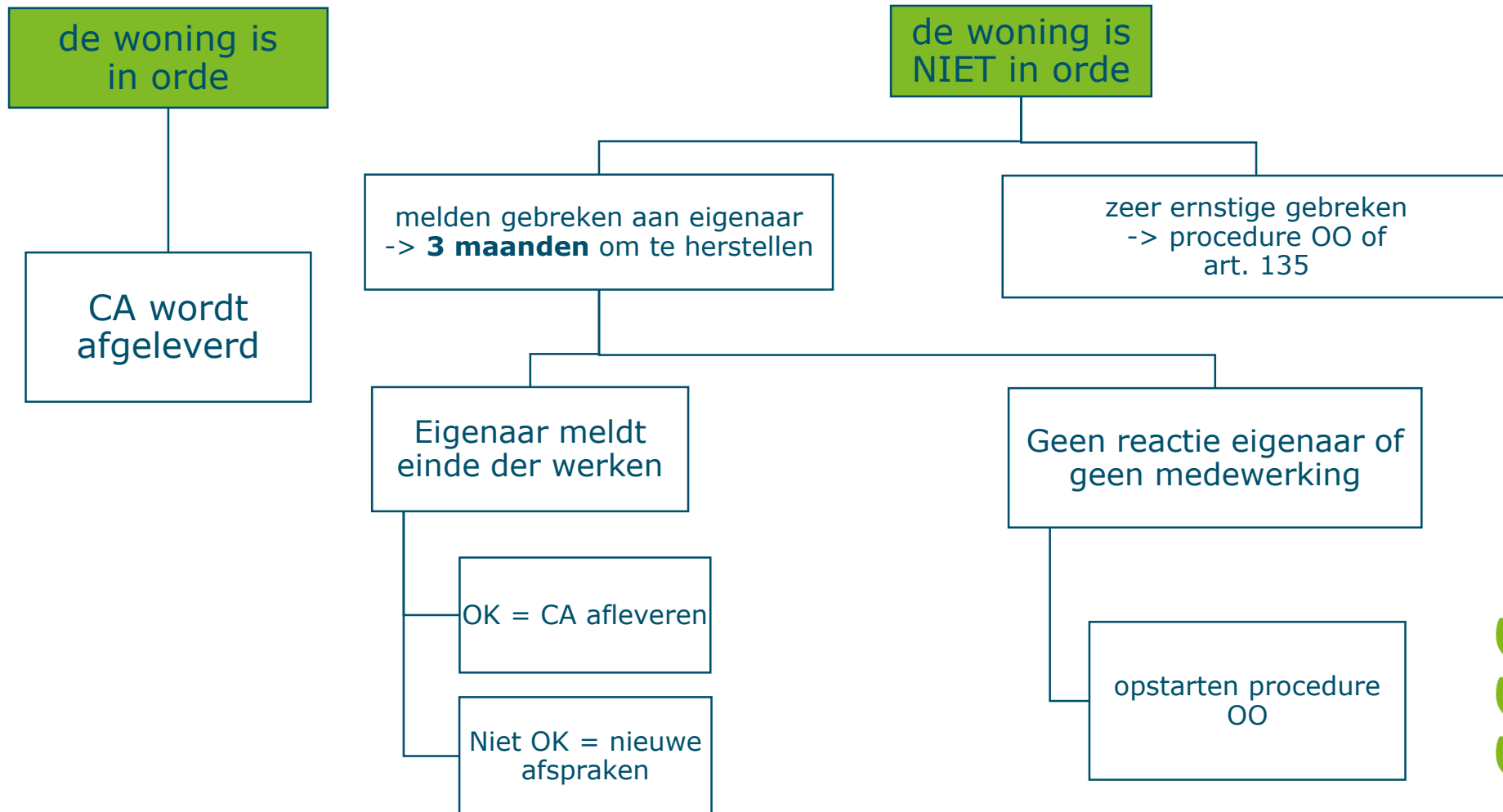
Niets doen is geen optie

Procedure verordening CA

- Aanvraag door eigenaar (na schrijven gemeente)
- Contact opnemen met huurder / verhuurder
- Woningonderzoek / onderzoek ter plaatse
- Fotoverslag aan de verhuurder
- Begeleiding eigenaar om gebreken weg te werken
Mail/ telefoon/huisbezoek
- Hercontrole – woningonderzoek
- Afleveren CA

Conform verhuren

Niets is doen geen optie



Conform verhuren

Opvolging en begeleiding

Opvolging dossiers

Nood aan goed **opvolgsysteem**

Op maat van de verordening (VLOK te beperkt)

Veel lopende dossiers – langere doorlooptijd

Arbeidsintensief traject

Doeltreffend!

Begeleiden tot een **conforme woning!**

Conform verhuren

Opvolging en begeleiding

Begeleiding

Standaard basis begeleiding bij aanvraag CA
+ op vraag ingaan op intensievere begeleiding

Doel = CA met zo weinig mogelijk strafpunten

Opmerking:

CA = **minimale** veiligheids- en
gezondheidsnormen

vb. dakisolatie/ dubbel glas

Begeleiding door fotoverslag

Deel A: Identificatiegegevens

1. Identificatiegegevens onderzoek

Datum onderzoek ter plaatse: 03/04/2019
 Naam en functie onderzoeker: Olivier Cremers
 Woonkwaliteitsonderzoeker Igean
 Igean dienstverlening
 Doornaardstraat 60
 2160 Wommelgem

2. Identificatiegegevens gebouw

Adres: Doornaardstraat 60 bus: verdieping: locatie:

Kadastrale ligging: Wommelgem Afd. 1 , Sectie C , nr. 255B5

3. Verslag bij conformiteitsonderzoek

Opsomming van de gebreken vastgesteld door de woningcontroleur in het kader van een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de woning, geklasseerd volgens de methodiek van het technisch verslag uit de Vlaamse Wooncode.



Conform verhuren

Opvolging en begeleiding

Wateraansluiting



Opmerkingen:

Achter de waterteller is nog een stuk loden buis in gebruik. Loden leidingen zijn niet toegestaan voor de aanvoer van drinkwater.

Conform verhuren

Opvolging en begeleiding

Wateraansluiting



Conform verhuren

Opvolging en begeleiding

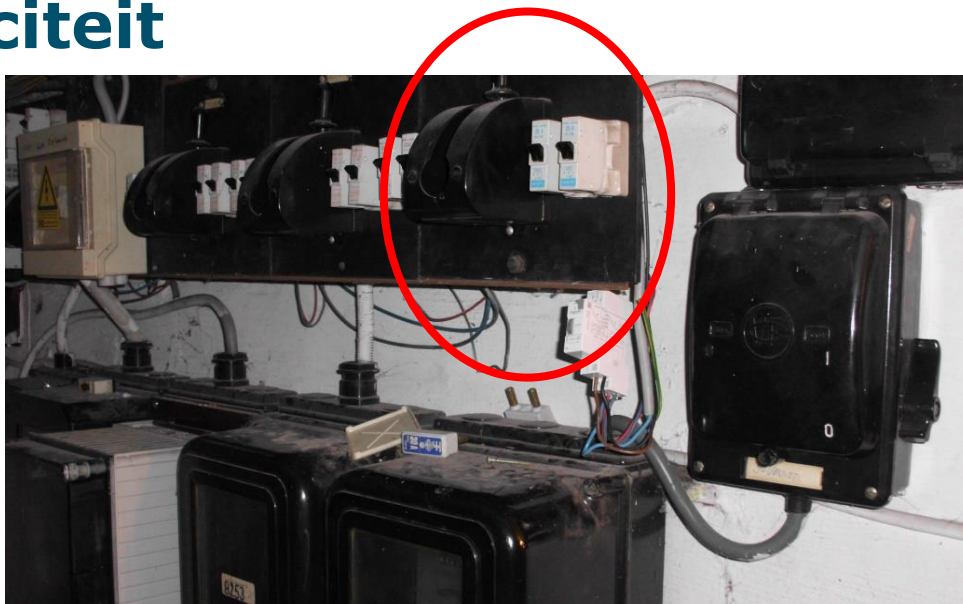
Elektriciteit



Conform verhuren

Opvolging en begeleiding

Elektriciteit



Opmerkingen:

Kelder: De timer van de kelderverlichting hangt los aan de bekabeling. Deze moet in een afgesloten kast geplaatst worden.

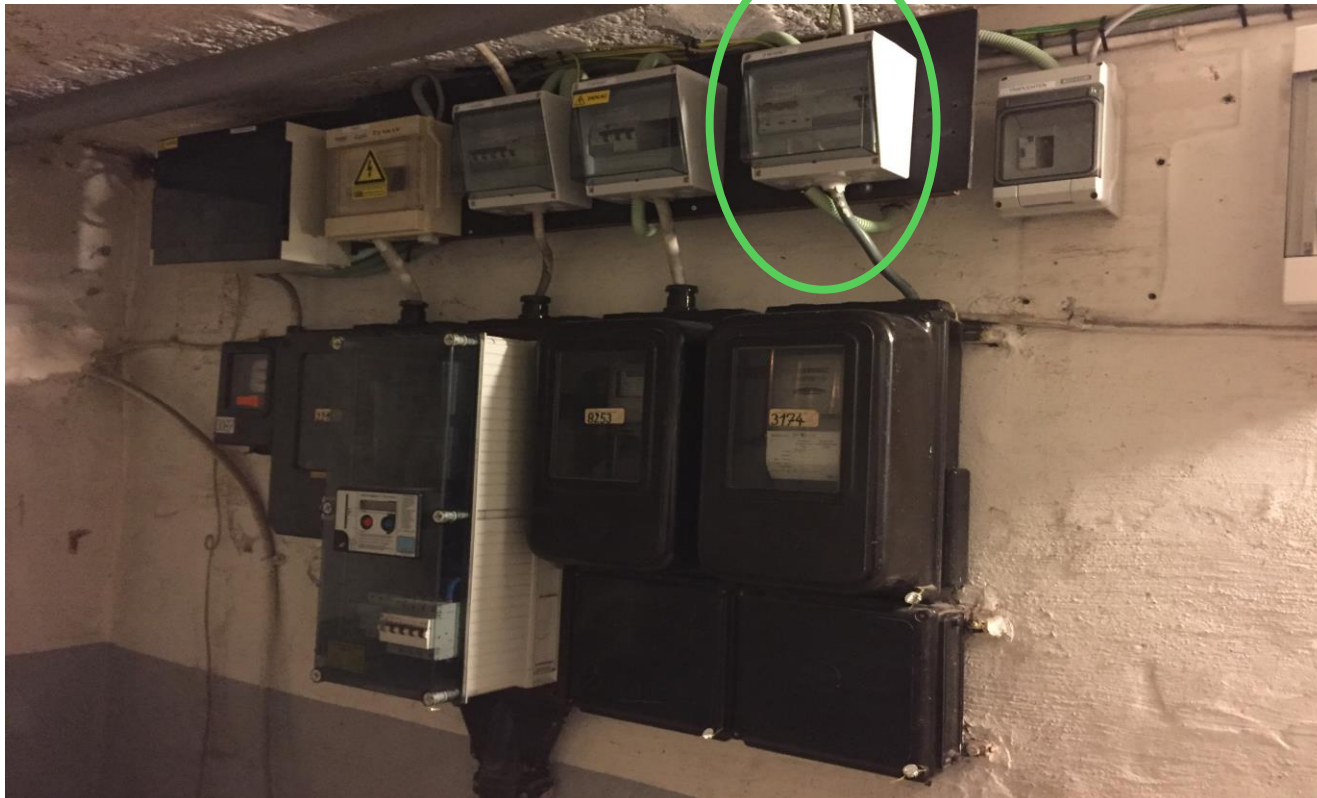
Het is aan te raden de volledige elektrisch installatie, in de kelder, te vernieuwen.

*****De elektrische installatie van deze woning is niet voorzien van een verliesstroomschakelaar.*****

Conform verhuren

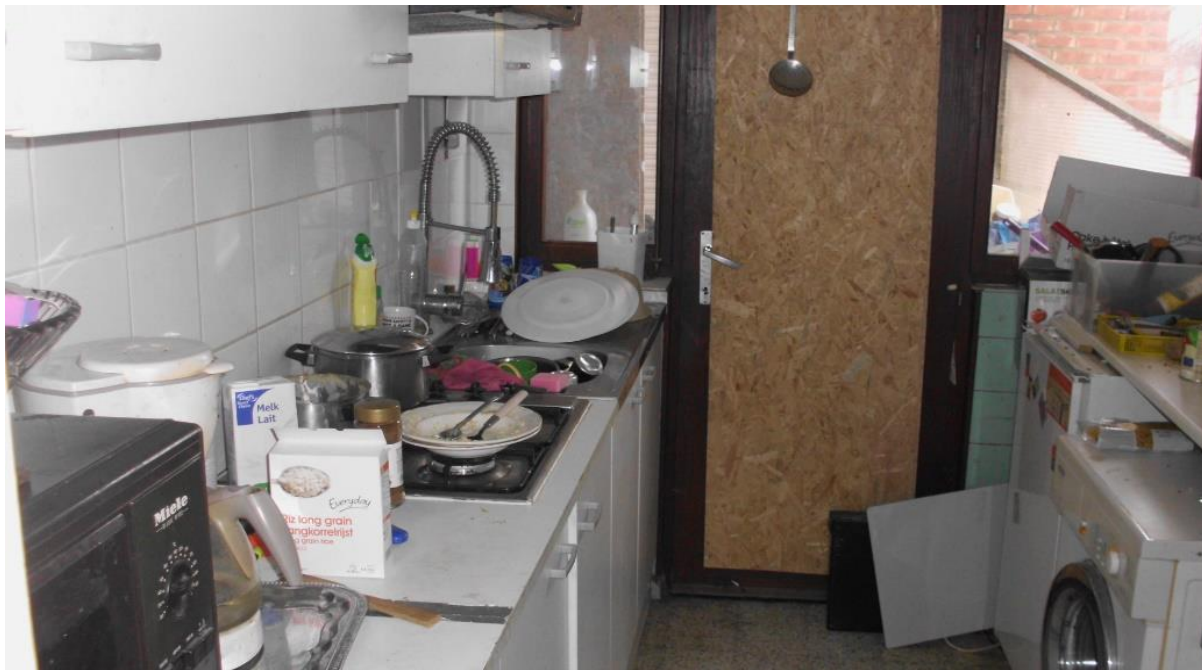
Opvolging en begeleiding

Elektriciteit



Conform verhuren

Opvolging en begeleiding



Opmerkingen:

*De beglazing van de terrasdeur ontbreekt.
Het stopcontact naast de terrasdeur heeft
een slecht contact met de aarding.*



Conform Verhuren

Opvolging en begeleiding



Opmerking:

Staat onder water en is niet toegankelijk.

Gasmeter niet bereikbaar.

Waterteller is niet bereikbaar.



Ontzorging

Doelgroep:

- oudere verhuurders
- eigenaars leegstaande woningen
- verhuurders SVK
- kwetsbare huurders

Technisch: werken op maat van de woning

Sociaal: huurders begeleiden bij
vochtproblematiek - woonmeter



Conform verhuuren

Ontzorging

Verwarming

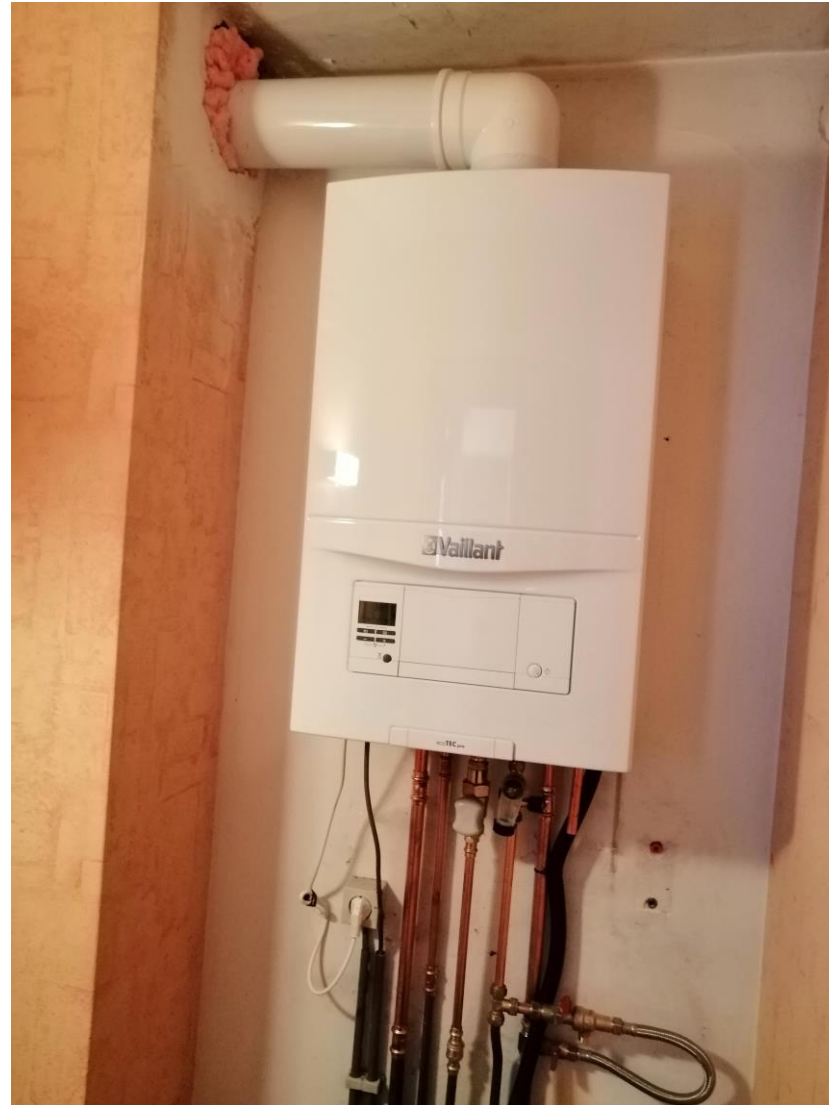


Conform verhuuren

Ontzorging

Verwarming

IG=AN



Conform verhuuren

Ontzorging

IG=AN

Vochtschade

condens + opstijgend vocht



Conform verhuuren

Ontzorging

Vochtschade



Conform verhuuren

Ontzorging

Verluchting



Conform verhuren

Private huurmarkt

In kaart brengen huurwoningen

- inschrijvingen bevolkingsdienst – registraties
- screenen immowebistes

Regio	Geregistreeerde huurwoningen bevolking (sinds 2016)
Zuidrand	2.099
Rivierenland	2.264

Conform verhuren

Private huurmarkt

Enkele cijfers ...

Aantal conformiteitsdossiers:

2016 - heden

Regio	Aantal CA dossiers	Aantal afgeleverde CA's
Zuidrand	557	340
Rivierenland	478	298
Totaal	1.035	638

Positieve effecten verordening

Positieve invloed op de woningkwaliteit

- woningen meestal niet in orde bij 1^e onderzoek
- eigenaar is bereid om herstellingswerken uit te voeren
- aandeel CA's met nul strafpunten
- daling aantal procedures OO

Proactieve aanpak

- samenwerken met OCMW, thuiszorgdiensten, wijkagenten, ...
(signaalfunctie)

CA wordt bekend gemaakt

- stijging aantal aanvragen, ook de vrijwillige aanvragen,

Moeilijkheden verordening

Beperkt beeld van de lokale huurmarkt

- vergelijking op basis van kadastrergegevens adres eigenaar met adres pand
- Registratie eigenaar-huurder door bevolkingsdienst navragen eigenaar of huurder bij nieuwe inschrijving

1^e controle na verhuring

- aanschrijven van eigenaars na inschrijving,
- aanvraag CA laat vaak op zich wachten.

Moeilijkheden verordening

Betalend CA

IVLW voorstander om CA gratis af te leveren:

- positievere benadering,
- bij meerdere eigendommen – aanvraag CA gelijktijdig voor alle woningen,

Lange doorlooptijd van dossiers

- afspraken maken,
- oplossen gebreken: streven naar zo weinig mogelijk strafpunten,
(CA wordt niet geweigerd bij meer dan 15 strafpunten)
- begeleiden bij wegwerken gebreken.

-> tijdsintensief!

Wat volgt nog ...

- verderzetten begeleiden eigenaar-verhuurder
- ontvoogding op vlak van woningkwaliteit
- sanctie/ belasting invoeren op het niet aanvragen van een CA

- implementatie verordening in de ganse IGEAN regio



Contactgegevens



IVLW Zuidrand en Rivierenland

IVLW Zuidrand en Rivierenland

IGEAN

Doornaardstraat 60

2160 Wommelgem

Projectcoördinator

Katrijn Peeters

wonen@igean.be

03 350 08 28

Woningcontroleurs

Olivier Cremers en Geert Voets

wonen@igean.be

03 350 08 28