

Kader woningkwaliteitsonderzoeken SVK-woningen door centrumsteden.

I. Wonen-Vlaanderen.

1. Kerntaken Wonen-Vlaanderen op vlak van woningkwaliteitsonderzoeken.
 - 1) Onderzoeken in het kader van tegemoetkomingen voor particulieren: renovatiepremie, verbeterings-en aanpassingspremie en de huursubsidie.
 - 2) Procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen: in eerste aanleg door de decentrale diensten en in tweede aanleg, in beroep, door de centrale dienst.
 - 3) Het verzorgen van opleidingen voor de gewestelijke controleurs: van Wonen-Vlaanderen en van het agentschap Inspectie RWO
 - 4) Het verzorgen van opleidingen voor onderzoekers van gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, sociale verhuurkantoren.
 - 5) Toelichtingen voor andere instanties zoals politie, OCMW, ...
 - 6) Nieuw initiatief: het opzetten van een opleiding samen met de VDAB om nieuwe woningkwaliteitscontroleurs op de markt te brengen
 - 7) Mogelijk nieuw initiatief in 2011: opleiding voor onderzoekers van gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en sociale verhuurkantoren, in samenwerking met Escala/Syntra.
2. Supplementaire taken:

Screening van SVKwoningen op vrijwillige basis en woningonderzoeken in het kader van de REGpremie voor SVK's. In dit kader werden +/- 1200 woningen onderzocht.

II. SVK's: vraag naar onderzoeken van de kwaliteit van hun woningen.

Vaststelling: meer aandacht van de SVK's voor het probleem van de woningkwaliteit. Beschikken echter in veel gevallen over onvoldoende know-how of personeel. Vragende partij voor onderzoeken door een externe instantie (meer slagkracht tav de eigenaar).

Focus op woningen die nieuw in huur genomen worden. Voorwaarde: snel ter plaatse kunnen zijn en snel over de onderzoeksresultaten kunnen beschikken (binnen de twee weken).

III. Regelgeving.

Kwaliteitsbewaking is een gedeelde bevoegdheid gemeente – gewest. In principe is de gemeente verantwoordelijk voor de kwaliteit van de woningen op haar grondgebied.

IV. Vraag naar afsprakenkader gewest – centrumsteden mbt het onderzoeken van de kwaliteit van de SVKwoningen.

Doel: de SVK's te ondersteunen inzake de woningkwaliteit van hun patrimonium.

Focus: nieuwe in huur te nemen woningen.

Vraag: willen en kunnen de centrumsteden dit doen voor SVKwoningen op hun grondgebied en kan de werkwijze zoveel mogelijk gestroomlijnd worden?

Vaststelling: een aantal centrumsteden doen dit reeds, maar de werkwijze kan verschillen. Van een aantal centrumsteden weten we het niet, bij een aantal gebeurt dit niet.

Voorstel uitgangspunten en werkwijze:

1. Het SVK moet beschikken over:
 - 1) een positief brandweerverslag
 - 2) een keuringsattest electriciteit (moet aantonen dat installatie conform is)
 - 3) een keuringsattest gas (moet aantonen dat installatie conform is)
2. Onderzoeken: op jaarbasis betekent dit voor centrumstad x y aantal onderzoeken
3. Heeft de stad een eigen woningkwaliteitscontroleur?
4. Kan voorrang gegeven worden aan deze onderzoeken en dit binnen x tijd?
5. Conformiteitsattest wordt steeds uitgereikt en gratis?
6. Kan advies verstrekt worden over de te herstellen gebreken en de uit te voeren werken?
7. Is een opvolging mogelijk: bv. controle van de uitgevoerde werken via foto's, facturen of een nieuw OTP?
8. Kan eventueel ook de aangepastheid van de woning onderzocht worden (met het oog op een mogelijke huursubsidie)?
9. Is er vraag naar opleidingen voor de gemeentelijke controleurs?

Hilde Van den Bosch
10 november 2010