

# RENOVATIE

## OP DOKTERSVOORSCHRIFT



KENNISCENTRUM ISOS



ARTESIS PLANTIJN  
HOOGESCHOOL ANTWERPEN

Redactie: Sarah van Hoof, Hilde Maelstaf en Trui Maes  
Eindredactie: Annemie Morbee  
Vormgeving: An Dierckens  
Foto's: Bewoners van de wijk Dampoort in Gent, Koen Claes  
Projectmedewerkers: Sarah van Hoof, Hilde Maelstaf, Trui Maes, Yannic Bonnez, Peter Soogen en Sharon Schoeters.  
Verantwoordelijke uitgever: Pascale De Grootte

© 2017 AP Hogeschool Antwerpen

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

van Hoof, S., Maelstaf, H., & Maes, T. (2017). *Renovatie op doktersvoorschrift* [Brochure]. Antwerpen: Artesis Plantijn Hogeschool.

Voor meer informatie over het onderzoek en andere activiteiten:  
sarah.vanhoof@ap.be en hilde.maelstaf@ap.be

Van deze brochure bestaat ook een uitgebreide versie in PDF-formaat, die u per mail kan bekomen.

Van de gegevens uit deze brochure mag gebruik gemaakt worden, mits duidelijke verwijzing naar de brochure.

Deze brochure is een onderdeel van een ruimer project over de relatie tussen gezondheid, welzijn en wonen en maakt deel uit van de werkzaamheden van Kenniscentrum ISOS, het kenniscentrum Orthopedagogie, Sociaal Werk en Toegepaste Psychologie van de AP-Hogeschool. Dit kenniscentrum werd opgericht in 2016 en bundelt het onderzoek van de opleidingen sociaal werk en orthopedagogie. Bijzondere aandacht gaat naar participatieve onderzoeksmethoden.



# RENOVATIE

## OP DOKTERSVOORSCHRIFT







# 1 | WAAROM DEZE PUBLICATIE?

## Hoe kunnen professionals adequater actie ondernemen wanneer zij een samenhang zien tussen gezondheids- en woonproblemen bij cliënten/patiënten?

Het onderwerp van dit onderzoek - in opdracht van POD Maatschappelijke Integratie - vormde de inspiratiebron om ook binnen de provincie Antwerpen een antwoord te vinden op deze vraag. We bevroegen 54 medewerkers uit het welzijnswerk (voornamelijk maatschappelijk werkers) en de gezondheidszorg (hoofdzakelijk thuisverpleegkundigen), waarvan de meesten regelmatig huisbezoeken afleggen. Aan de hand van een semigestructureerde vragenlijst hebben we telefonische interviews afgenomen. Op basis van de antwoorden werd er vervolgens een focusgesprek georganiseerd. De vragenlijst was het resultaat van een literatuurstudie om na te gaan welke woonproblemen gekend zijn en welke impact ze hebben op de gezondheid.

Want het is een feit: wonen en gezondheid hebben een grote invloed op elkaar en dit verband was dan ook al vaak voorwerp van onderzoek.

Het binnen- en buitenmilieu en de leef- en wooncondities zijn belangrijke factoren die de gezondheid kunnen beïnvloeden. En ondanks de renovaties van de afgelopen jaren, toont het Groot Woononderzoek van 2013<sup>1</sup> aan dat in Vlaanderen 58 % van de woningen bouwtechnische gebreken vertonen en 5 % ernstige gebreken. Maar liefst 21 % van de woningen hebben een gebrekkige elektrische installatie en 45 % vertoont gebreken met betrekking tot het binnenklimaat (vocht, schimmels ...) of het basiscomfort. Deze gebreken treffen zowel de woningen van huurders als die van (kleine) eigenaars.

Dat deze gebreken een nadelige invloed hebben op de gezondheid van de bewoners, staat buiten kijf. Alleen ontbreekt vooralsnog het maatschappelijk draagvlak om dit te erkennen.

Deze publicatie wil hier deels aan tegemoetkomen. Ze richt zich expliciet tot jullie, de professionele hulpverlener.

Professionele hulpverleners zoals maatschappelijk werkers, thuisverzorgers, wijkagenten, huisartsen, postbodes, klusjesdiensten en thuisverpleegkundigen zijn immers een belangrijke bron om gebreken aan de woning vast te stellen die een mogelijke negatieve invloed kunnen hebben op de gezondheid van de bewoners.

Jullie hebben een belangrijke functie om vroegtijdig mogelijke woonproblemen op te sporen en te signaleren. Deze publicatie wil hiervoor een hulpmiddel zijn: wat zijn mogelijke signalen voor een ongezonde woning en welke stappen kunnen jullie ondernemen zodat dit op korte of lange termijn kan opgelost of verbeterd worden?

In de hiernavolgende pagina's geven we een schets hoe het met de woonsituatie in België gesteld is, wat de grote gevaren zijn en op welke manier jullie hierbij een positieve rol kunnen spelen. Tenslotte geven we ook enkele 'good practices' mee.



*We zagen een moeder met vijf kinderen die in een appartement met één slaapkamer woont.*



Medewerker Samenlevingsopbouw





# 2 | WOONSITUATIE IN BELGIË

## WAT LEERT ONS DE GESCHIEDENIS?

Dat de Belg een baksteen in de maag heeft, hoeft niet te verwonderen: sinds het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw waren overheidsmaatregelen om de Belgische woonsituatie te verbeteren, hoofdzakelijk gericht op eigendomsverwerving en eengezinswoningen. Dit Mattheuseffect zorgde voor een groter wordende kloof tussen eigenaars en noodgedwongen huurders. Het zou tot na de Tweede Wereldoorlog duren alvorens in België de sociale huisvesting zijn intrede deed, en dan nog bij mondjesmaat.

Er kwam een 'boost' aan sociale woningen in de jaren '70, die tien jaar later terugviel, om in de jaren '90 opnieuw toe te nemen. Gemiddeld worden er sinds 1996 jaarlijks 2.200 woningen bijgebouwd, waarvan drie vierde huurwoningen. Toch komt dit aanbod niet tegemoet aan de vraag, integendeel: de wachtlijst groeit aan.

Volgens het woononderzoek van 2013<sup>2</sup> zijn er 6,7% sociale huurders in Vlaanderen en 20, 4% huurders op de private markt. De woningmarkt in Vlaanderen en België wordt dus gekenmerkt door een overwicht aan eigenaars en de steun aan deze eigenaars blijft een belangrijke pijler van het overheidsbeleid. Een 'huurbeleid' behoort duidelijk niet tot de kerntaken van de Belgische overheid.

Tweede vaststelling: Tot 2005 kwamen huurders grotendeels uit lagere sociaaleconomische lagen van de bevolking dan eigenaars, die een sterk overwicht kennen van de hogere inkomensklassen. Dit neemt niet weg dat er ook (kleine) huiseigenaars zijn die slachtoffer worden van gebreken aan hun woning waarvan ze de reparatie niet kunnen betalen.

## RECENTE TRENDS

De opkomst van de *sociale verhuurkantoren* (SVK's), die optreden als bemiddelaar tussen particuliere verhuurders en huurders. Daarnaast bieden zij ook mogelijkheden voor kleine eigenaars die door hun woning te laten opnemen in het SVK, recht hebben op enkele subsidies voor renovaties. Niettegenstaande SVK's opgenomen werden in het overheidsbeleid inzake sociale woningbouw, blijven sociale woningen in absolute getallen een randverschijnsel.

Andere initiatieven om betaalbaar wonen mogelijk te maken, zijn nog uitzonderlijk of in een opstartfase (bv. *solidaire wonen*, *Community Land Trust* ...).

Het nieuwe fenomeen *noodkoper* waarbij individuen of gezinnen die niet over voldoende middelen beschikken om een goede woning te kopen en – omdat we nu eenmaal een baksteen in de maag hebben en de huurprijzen zodanig hoog zijn dat zij een maandelijkse afbetaling van een eigen woning benaderen – dan maar een relatief goedkope woning kopen van (zeer) lage kwaliteit. Hierdoor verkrijgen zij weliswaar woonzekerheid, maar een zeer lage woonkwaliteit. Deze woonkwaliteit kan er bovendien enkel op achteruitgaan, aangezien zij niet beschikken over het nodige budget om te renoveren.

Heel recent werd dit begrip uitgebreid met de term *nood-eigenaar*: mensen die op het moment van hun aankoop geen financiële problemen hebben en dus over het nodige kapitaal beschikken om de woning te renoveren, maar door omstandigheden (echtscheiding, langdurige ziekte, ontslag ...) wel in financiële problemen terechtkomen.

De groeiende kloof tussen de *primaire en secundaire woonmarkt*

De primaire woonmarkt wordt gekenmerkt door bewoners met hogere inkomens, betere opleiding, kwaliteitsvolle woningen en buurten. De secundaire woonmarkt door bewoners met een lager inkomen, lagere opleiding en woningen met een lage kwaliteit. Vaak zijn dit residuele woningen die niet voldoen aan de eisen van een kwaliteitsvolle woning volgens de Vlaamse Wooncode. Deze eisen omvatten onder andere: een structureel stabiele woning zonder vochtproblemen en uitgerust met veilige gas- elektriciteits- en verwarmingsinstallaties.





# 3 | MEEST VOORKOMENDE WOONPROBLEMEN



De bewoners van deze secundaire woonmarkt draaien meestal in een vicieuze cirkel. Ze wonen in een ondermaatse woning omdat ze te weinig inkomen hebben en ze hebben onvoldoende middelen om de gebreken structureel aan te pakken, zodat de kwaliteit van de woning nog meer verslechtert. Denk hier bijvoorbeeld aan oudere mensen die reeds lange tijd eigenaar zijn, maar niet over het nodige kapitaal beschikken om hun woning aan te passen. Of denk aan kleine eigenaars die net rondkomen om de lening af te betalen en de financiële middelen missen om structurele renovaties uit te voeren (noodkopers).

Waar we echter met deze publicatie de vinger willen op leggen, zijn de gevolgen voor de gezondheid van dergelijke woonsituatie. En vooral; op welke manier jij als hulpverlener deze gevolgen kan helpen beperken.

“

*Ik kwam in een huis waar de wc naast het aanrecht in de keuken stond.*

”

Medewerker Woonhaven

## VOCHT

### Wat

Vocht is het grootste woonprobleem in Vlaanderen. Vlaanderen scoort hierbij hoger dan het Europees gemiddelde. Huurwoningen op de privémarkt hebben dubbel zoveel vochtschade dan eigen woningen.

Vocht binnenshuis kan veroorzaakt worden door de locatie, door structurele problemen aan het huis of door een slechte ventilatie. Vaak is het een combinatie van een slecht geïsoleerde woning en huurders die niet adequaat verluchten. Hierdoor wordt het een gedeelde verantwoordelijkheid van huurder en verhuurder om dit probleem aan te pakken.

Vochtproblemen zijn voornamelijk te merken aan een lekkend dak, vochtige muren, rottend raamwerk en schimmels.

### Vaststellingen

De bevroagde hulpverleners uit het onderzoek benoemden vocht als het grootste probleem waarmee zij geconfronteerd werden tijdens de huisbezoeken. Dit vocht is onrechtstreeks zichtbaar door schimmelplekken (opstijgend vocht) of rechtstreeks door lekken of afdruiwend vocht tegen de ramen (condensatie).

Zij geven aan dat bewoners vaak over onvoldoende kennis beschikken om hun woning op een degelijke manier te verluchten en te verwarmen. De bewoners hebben bijvoorbeeld angst voor warmteverlies bij het verluchten (waardoor ze denken meer moeten te verwarmen zodat hun energiefactuur zal stijgen).

### Impact op de gezondheid

Recent onderzoek toont het verband aan tussen een vochtige woning en 30 % tot 52 % meer ademhalingsproblemen (hoesten, piepende ademhaling en astma) bij de bewoners<sup>3</sup>.

Schimmels kunnen ook de oorzaak zijn van luchtwegeninfecties, symptomen en astma.

## Oplossingen

Dagelijks produceert een gemiddeld gezin vijftien liter vocht, waarvan 1 à 2 liter per persoon tijdens de slaap. **Dit gemiddelde stijgt aanzienlijk in huizen waar de bewoners vaker thuis zijn (denk hierbij aan mensen die niet arbeidsactief zijn zoals zieken, werklozen ...).**

Ventilatie en verluchting zijn dan ook noodzakelijk voor het in stand houden of verkrijgen van een gezond binnenklimaat.

Verluchting: op korte termijn veel lucht verplaatsen (door bv. een raam te openen) om snel overtollig vocht en geuren uit de ruimte te verwijderen.

Ventilatie: een constante luchtverversing, waardoor er steeds verse buitenlucht naar binnen en vervuilde lucht naar buiten kan. Hoewel je vochtproblemen misschien vooral zou associëren met oude gebouwen, blijft ook nieuwbouw niet gespaard van vocht. Terwijl in oude gebouwen scheuren, spleten en doorgangen van bijvoorbeeld rolluiken vaak vanzelf voor ventilatie zorgen, zijn deze aspecten in recente gebouwen met goede isolatie niet meer aanwezig en kunnen er dus ventilatieproblemen ontstaan. Vooral hier is het dan ook belangrijk dat er nagedacht wordt over manieren om op adequate wijze aan ventilatie te kunnen doen.

## Wat kan je doen?

### LET BIJ EEN HUISBEZOEK OP

- Condensatie of vocht op de muren
- Beslagen ruiten
- Muffe lucht in de woning
- Schimmel op het behang
- Los pleisterwerk
- Ongedierte (pissebedden en zilversvisjes)
- Rottend houtwerk
- Lekken in het dak

### Zo ja,

- Is er een ventilatiesysteem aanwezig in vochtige ruimtes (badkamer, keuken, ...)?
- Welke verluchtingsmogelijkheden zijn er?
- Staat er water in de kelder?
- Zijn de dakgoten in goede staat en niet verstopt?
- Zijn de gevels van de woning in goede staat of zijn er zichtbare gebreken?

### TIPS VOOR BEWONERS

- Wasgoed buiten laten drogen
- Verlucht de badkamer regelmatig na het douchen
- Bekijken welke herstellingen uitgevoerd kunnen worden (eventueel met een beperkt budget) of betrekken van externe organisaties zoals Levanto, OCMW, Ecohuis, ...



“

*Bewoners van Turkse of Marokkaanse origine kiezen vaak uit hygiënische overwegingen om grote oppervlakten (muren, vloeren ...) te betegelen. Ze staan er niet bij stil dat dit meestal zorgt voor een opeenstapeling van vocht in de muren door een tekort aan ventilatie, waardoor het overvloedige vocht nergens naartoe kan.*

”

Medewerker Ecohuis



## Bij wie kan je terecht?

- LOGO:  
[www.logoantwerpen.be](http://www.logoantwerpen.be)
- Ecohuis:  
[www.ecohuis.antwerpen.be](http://www.ecohuis.antwerpen.be) | 03 217 08 11
- Huurdersbond:  
[www.huurdersplatform.logodebut.com/hb/](http://www.huurdersplatform.logodebut.com/hb/)  
03 272 27 42
- Woonkantoor:  
[woonkantoor@stad.antwerpen.be](mailto:woonkantoor@stad.antwerpen.be)
- OCMW:  
[www.ocmw.antwerpen.be](http://www.ocmw.antwerpen.be)





## OVERBEWONING

### Wat

Als er in een woning minder dan één kamer per persoon voorhanden is, spreekt men van overbewoning. Hierbij gelden volgende criteria: de totale woonoppervlakte (leefkamers, slaapkamers, keuken) en het aantal woonlokalen (aantal leefkamers, slaapkamers en keuken). Ook het aantal personen dat aanwezig is in de woning, speelt een belangrijke rol voor een gezond binnenklimaat. Hoe meer personen in dezelfde ruimte aanwezig zijn, hoe meer vocht er geproduceerd wordt.

Soms kan een huis 'an sich' wel groot genoeg zijn, maar is het slechts gedeeltelijk bewoonbaar omwille van bijvoorbeeld vocht- of structurele problemen. Hierdoor leven de bewoners noodgedwongen op een kleiner oppervlak, wat eveneens een vorm van overbewoning is.

### Vaststellingen

Na vocht is overbewoning het tweede meest voorkomende woonprobleem dat hulpverleners vaststellen.

Zij merken tevens op dat overbewoning niet enkel leidt tot medische, maar ook tot psychologische klachten van de bewoners. Met veel mensen in een kleine ruimte samenleven zorgt al snel voor kleine irritaties en spanningen. Ook beperking van privacy kan hier voor onvrede zorgen.

## Wat kan je doen?

### LET BIJ EEN HUISBEZOEK OP

- Aantal ruimtes in de woning
- Aantal bewoners
- Aantal kamers per persoon
- Ga de oorzaak van overbewoning na: is er onvoldoende ruimte of zijn er onvoldoende verwarmde ruimtes?
- Voldoende ruimte voor kinderen om huiswerk te maken
- Symptomen van vochtproblemen
- Contacteer de Vlaamse wooninspectie indien er vermoeden is van huisjesmelkerij:

### MOGELIJKE OPLOSSINGEN

- Alternatieve ruimtes zoeken en aanbieden (buurthuis, sportclub, ...).
- Stimuleer bewoners tot buitenhuisactiviteiten.
- Geef advies rond verluchting.

### TIPS VOOR BEWONERS

- Bekijk de mogelijkheid om de kinderen hun huiswerk op school te laten maken
- Ga eens langs bij het buurthuis, Samenlevingsopbouw, Vereniging waar armen het woord nemen, ...
- Bedenk welke (veilige) buitenruimte kan benut worden (speelpleintje, park, voetbalveld, ...)



## Impact op de gezondheid

Overbewoning leidt rechtstreeks tot meer luchtwegeninfecties en hersenvliesontsteking, vooral omwille van de snellere overdracht van de micro-organismen doordat mensen te dicht bij elkaar leven. Hierin speelt het vochtige klimaat als gevolg van de overbezetting een grote rol. Overbewoning leidt tot meer stress, wat dan weer de kwaliteit van het leven beïnvloedt<sup>4</sup>.

## Oplossingen

Voldoende ventilatie kan het vochtrisico in een overbezette woning doen dalen, maar kan dit niet volledig wegnemen.

Onderzoek heeft aangetoond dat verbeterde verwarmingsmogelijkheden (waardoor er dus meer kamers in het huis gebruikt kunnen worden), leiden tot een snelle verbetering van de gezondheid. Na één tot zestig maanden verbetert de objectieve gezondheid, verminderen de respiratoire symptomen en daalt het absentieïsme op school en werk.

Andere oplossingen zijn redelijk drastisch: verhuizen of de beschikbare kamers beter gebruiken, maar dit laatste betekent vaak renoveren met financiële consequenties.



## Bij wie kan je terecht?

- Meldpunt woningkwaliteit:  
[woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be](mailto:woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be)
- Samenlevingsopbouw:  
[www.samenlevingsopbouw-antwerpenstad.be](http://www.samenlevingsopbouw-antwerpenstad.be)  
03 325 67 00
- Sociaal Verhuur Kantoor:  
[www.svka.be](http://www.svka.be)
- Verenigingen waar Armen het woord nemen:  
[www.netwerktegenarmoede.be](http://www.netwerktegenarmoede.be)



## ONAANGEPASTE/ONGESCHIKTE WONING

### Wat

Alle woningen in Vlaanderen die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voor basiscomfort, veiligheid en gezondheid voldoen, kunnen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden. Dit gebeurt aan de hand van een lijst met indicatoren waarbij een huis strafpunten toegekend krijgt. Als een woning 15 of meer strafpunten krijgt dan wordt deze ongeschikt verklaard. Een woning wordt onbewoonbaar verklaard als de bewoning een veiligheids- en/of gezondheidsrisico inhoudt.

### Impact op de gezondheid

Vanzelfsprekend heeft het wonen in een onaangepaste of ongeschikte woning gevolgen voor de gezondheid van de bewoners. Dit kan gaan van oppervlakkige schaafwonden (struikelen) over elektrocutie (gebrekkige elektrische installatie) tot CO-vergiftiging (slecht werkende verwarmingstoestellen).

Daarnaast brengt het leven in een onaangepaste woning ook de nodige stress en andere psychologische problemen met zich mee. Denk hierbij aan bewoners die zich voortdurend zorgen maken over (moeilijk betaalbare of weinig structurele) herstellingen, geen eind zien aan de voortdurende gebreken van de woning en het gevoel hebben de controle te verliezen.

## Wat kan je doen?

### LET BIJ EEN HUISBEZOEK OP

- Doorverwijzen naar de klusjesdienst van het ziekenfonds of het OCMW
- Doorverwijzen naar SVK
- Verwijs bewoners door naar het Repair Café van het Ecohuis waar ze kapotte meubels of apparaten kunnen repareren
- Huurdersbond contacteren
- Aangetekende brief naar de verhuurder sturen
- Klacht neerleggen bij de gemeente
- Wooninspectie contacteren voor een onderzoek

In ons hoofdstuk rond interventies worden een aantal voorbeelden gegeven van projecten waarbij men aan 'collectieve renovatie' doet om de betaalbaarheid te vergroten of om noodeigenaars te ondersteunen.

### TIPS VOOR BEWONERS

- Bezoek brengen aan de demowoning van het LOGO
- Brochure 'Proper poetsen' op de website van het Ecohuis
- Brochure 'Op eigen benen staan' van jeugdendienst In Petto
- Voor jongeren die een woning willen delen: contacteer Samenhuizen vzw



## Vaststellingen

Een onaangepaste woning is naast vocht en overbewoning een van de meest gehoorde vaststellingen van hulpverleners en gezondheidswerkers in Antwerpen. Het gaat hierbij om zeer uiteenlopende tekorten:

- gevaarlijke elektriciteitssituaties (bloot- of losliggende draden, stopcontacten in een vochtige omgeving, ontbreken van aarding of stroomverliesschakelaar)
- stabiliteitsproblemen (oneffen trappen of vloeren, losliggende of hoge deurdrempels)
- hygiëneproblemen (geen afgesloten toiletruimte, geen afgesloten plaats voor vuilnisbakken).

Soms is de woning ook onaangepast voor de specifieke noden van de bewoners (bejaarden, rolstoelgebruikers). Een bijzonder kwetsbare doelgroep zijn de alleenstaande jongeren: zij huren vaak voor het eerst een woning en worden niet zelden gediscrimineerd door de eigenaars, vooral wanneer het om jongeren gaat die een leefloon ontvangen. Bovendien zijn het vaak deze jongeren die de hulpverleners niet bereiken omdat zij geen reden hebben om op huisbezoek te komen.

Sommige hulpverleners geven ook aan dat ze soms met deontologische problemen worstelen omdat ze moeten kiezen tussen twee nadelige scenario's: de bewoner laten wonen in de slechte woonomstandigheden of hier melding van maken, met alle risico's van dien.

## Oplossingen

Veel zaken kunnen opgelost worden door het uitvoeren van kleine herstellingen. Het OCMW en sommige mutualiteiten beschikken over een klusjesdienst.

Indien een woning echt in heel slechte staat is, kan er een onderzoek worden aangevraagd.



*Huisvesting is vaak onderwerp van gesprek en vooral de woonkwaliteit komt dan aan bod. Jongeren klagen over vocht en schimmel of onafgewerkte elektriciteitsbedrading in de woning. Ook vermelden ze regelmatig onaangepaste infrastructuur, zoals gaten in muren of vloeren, niet-afgeschermdde doucheruimte of douches in de keuken. Deze jongeren zijn vaak onvoldoende op de hoogte van wat kan en niet kan of hebben geen alternatief.*



Medewerker JAC

**Bij wie kan je terecht?**

- Meldpunt Woningkwaliteit: [woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be](mailto:woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be)
- Sowel vzw: [www.thuiszorgprovincieantwerpen.be/nl](http://www.thuiszorgprovincieantwerpen.be/nl) | 03 231 37 34
- Huurdersbond: [www.huurdersplatform.logodebut.com/hb](http://www.huurdersplatform.logodebut.com/hb) | 03 272 27 42
- Ecohuis: [www.antwerpen.be/nl/overzicht/ecohuis-antwerpen/te-doen-1/repair-cafe-antwerpen](http://www.antwerpen.be/nl/overzicht/ecohuis-antwerpen/te-doen-1/repair-cafe-antwerpen) | 03 217 08 11
- Samenhuizen vzw: [www.samenhuizen.be](http://www.samenhuizen.be)
- In Petto jeugddienst: [www.inpetto-jeugddienst.be](http://www.inpetto-jeugddienst.be) 03 366 11 58
- De volledige procedure voor het ongeschikt of onbewoonbaar laten verklaren van een woning vind je op: [www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/wonen/ongeschikt-onbewoonbaar-verklaren-van-een-woning](http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/wonen/ongeschikt-onbewoonbaar-verklaren-van-een-woning).

## HUISDIEREN EN ONGEDIERTE

### Wat

In de volksmond wordt vaak gezegd dat huisdieren een positieve invloed hebben op het psychisch, mentaal en sociaal welbevinden van de mens. Toch houden ze ook een risico in voor allergievorming, infectieziekten en beten. Allergieën worden in de eerste plaats veroorzaakt door huisstofmijt, gevolgd door huisdieren, schimmels en insecten. Ongedierte kan een vervelende plaag zijn. Mogen absoluut niet in de woning aanwezig zijn: kakkerlakken, muizen en ratten.

### Vaststellingen

De hulpverleners uit ons onderzoek vermeldden een overdaad aan huisdieren (meestal katten) en gaven aan dat ze regelmatig ongedierteproblemen vaststellen. Soms vragen diensten voor hulp aan huis aan de bewoners om de huisdieren buiten te zetten. De vraag rijst hier of dit sommige bewoners ervan weerhoudt om hulp te vragen?

## Wat kan je doen?

### LET BIJ EEN HUISBEZOEK OP

- Onfrisse dierengeur in huis
- Zichtbaar kruipend ongedierte
- Niet-afgeschermd aanwezigheid van grote honden in combinatie met kinderen
- Vuilbakken en/of rondslingerende voeding
- Aanwezigheid van meerdere huisdieren
- Ga na wat de drijfveer is van de bewoners om een huisdier in huis te halen.

### TIPS VOOR BEWONERS

- Bewaar voeding in afgesloten verpakkingen
- Zorg ervoor dat de vuilnisbak dicht kan
- Was grondig je handen met water en zeep na het werken in de tuin, na het spelen met huisdieren en na het proper maken van hun leefruimte en uitwerpselenbak
- Hou de kattenbak uit de keuken en uit de eetplaats
- Laat je gezicht niet door je huisdier likken
- Laat kinderen niet alleen spelen met huisdieren (zeker niet bij een grote hond)
- Volg nauwgezet de instructies als je een insecticide gebruikt
- Alternatieven voor pesticiden vind je op [www.zonderisgezonder.be](http://www.zonderisgezonder.be)

## Impact op de gezondheid

Overgevoeligheid voor dierenhaar en huidschilfers van katten, cavia's en honden (in dalende volgorde) komt vaak voor.

Daarnaast kunnen ook speeksel, urine (cavia's!) en serum dragers zijn van allergenen.

Katten veroorzaken vaak jeuk, neus- en oogontstekingen en kortademigheid.

Huisstofmijt, dat goed gedijt in een relatieve vochtige, warme omgeving, is de belangrijkste verwekker van allergische reacties. De relatie tussen huisstofmijt en astma is trouwens al jaren bekend.

En dan mogen we ook niet vergeten dat elk dier (honden, katten, insecten, ratten en muizen) allerlei ongedierte kan overbrengen: vlooiën zijn hiervan de meest sprekende voorbeelden<sup>6</sup>.

## Oplossingen

Bij huisdieren kan je je vanzelfsprekend afvragen of deze geen gezondheidsrisico met zich meebrengen. Maar even belangrijk is ook de vraag of de bewoners voldoende draagkracht hebben voor het houden van een huisdier. Dieren vragen energie én kosten geld.

Indien bewoners allergisch zijn aan hun huisdier, is verwijdering het meest probate middel. Bedenk echter dat het allergeen ook nadien nog in de woning aanwezig kan zijn.

Het meest effectieve middel om huisstofmijt te bestrijden, is zorgen voor een lage vochtigheid, aangepast meubilair en beddengoed en ... goed schoonmaken.

Gebruik bij ongedierte niet onmiddellijk de zwaarste middelen en herleid het gebruik van pesticiden tot een minimum. Ook zij veroorzaken ongevallen!



## Bij wie kan je terecht?

- Stadsbeest: [www.stadsbeest.be](http://www.stadsbeest.be)
- Dierenoverlastbeheer Stad Antwerpen:  
[SI\\_dierenoverlastbeheer@stad.antwerpen.be](mailto:SI_dierenoverlastbeheer@stad.antwerpen.be)  
03 338 48 89
- E-loket Stad Antwerpen: meldingsformulier
- Provincie Antwerpen, loket dieren en planten:  
03 240 59 86



## GELUID

### Wat

Geluidsoverlast is een van de belangrijkste negatieve factoren die het leefmilieu beïnvloeden. Auto's in de straat, burenlawaai, machines ... zorgen bij veel Vlamingen voor een verstoorde nachtrust en irritatie. Vaak onderkend echter is de geluidsoverlast in de eigen woning.

### Vaststellingen

In de appartementsgebouwen uit de jaren '50 en '60 en ook de moderne sociale woningbouw klagen bewoners van geluidsoverlast. Het probleem hierbij is dat er geen reglementering is over geluid en akoestiek, waardoor eigenaars niet kunnen aangesproken worden op een gebrek aan geluidsisolatie.

## Wat kan je doen?

### ADVISEER BEWONERS OM

- Met de burens te gaan praten
- De buurtregisseur te verwittigen
- De overlast te melden bij de huiseigenaar
- Er een bemiddelaar bij te halen
- Naar de vrederechter stappen
- Vaststellingen te laten doen door de politie (in laatste instantie)
- Op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie vind je meer informatie over waar bewoners terecht kunnen met een klacht

### TIPS VOOR BEWONERS

- Pak geluidsoverlast in huis bij de bron aan (tikkende verwarming, lekkende kraan, ...)
- Noisetube is een mobiele applicatie ontwikkeld door de VUB die kan meten aan welke geluidsfrequenties iemand wordt blootgesteld
- Plaatsen van akoestische isolatie kan geluidshinder van binnen- of buitenaf aanzienlijk verminderen. Welke geluidsisolatie en techniek je moet toepassen hangt af van de bouwconstructie en de oorzaak van het geluid
- Als je twijfelt, lees het politiereglement er dan eens op na

## Impact op de gezondheid

De gevolgen van geluidsoverlast zijn zowel fysisch als psychisch.

Gehoorverlies, hypertensie, hart- en vaatziekten, slaapstoornissen, maar ook irritatie, stress, concentratieproblemen en slecht functioneren<sup>7</sup>.

Speciale aandacht van hulpverleners moet gaan naar zieke en herstellende mensen, blinden, slechthorenden, ongeboren kinderen, jonge kinderen en ouderen<sup>8</sup>.

## Maatregelen

Aangezien dit een maatschappelijk fenomeen betreft, liggen de maatregelen niet voorhanden. Isolatie is duur en vaak geen optie voor de zwakkere doelgroep.

Van overheidswege zou men kunnen ingrijpen in de infrastructuur (wegen en gebouwen), maar ook is er een mentaliteitswijziging nodig bij de bevolking: Vlamingen blijken namelijk vaker een klacht in te dienen dan dat ze de buurman aanspreken over zijn geluidsoverlast.

## Bij wie kan je terecht?

- Nederlandse Stichting Geluidshinder: [www.nsg.nl](http://www.nsg.nl)
- Politie Antwerpen:  
[www.politieantwerpen.be/wizard-start/een-aangifte-melding-doen](http://www.politieantwerpen.be/wizard-start/een-aangifte-melding-doen)  
0800 123 12
- Vrederegerecht Antwerpen: 03 257 81 20
- Melding via het E-loket van de Stad Antwerpen

*Een slechte akoestiek wordt door de bewoners als een zeer groot probleem ervaren: bewoners van grote appartementsblokken klagen over lawaai, hebben angst voor overvallen ...*

Medewerker Familiehulp

## CO - KOOLSTOFMONOXIDE

### Wat

Koolstofmonoxide is een geurloos en kleurloos gas dat vrijkomt bij een onvolledige verbranding van gas (aardgas, butaangas, propaangas), kolen, stookolie, petroleum, benzine of hout<sup>9</sup>.

Er zijn meerdere oorzaken waardoor CO vrijkomt:

- gebrek aan ventilatie
- probleem met het toestel (slecht geïnstalleerd, afgesteld of onderhouden)
- verkeerd gebruik of plaatsing van het toestel (bv. geen of te weinig ventilatiemogelijkheden)
- niet-aangepaste of verstopte schoorsteen
- weersomstandigheden.

Nieuw onderzoek toont aan dat CO-concentratie significant kan stijgen bij gebruik van pelletverwarming en bij vuurtjes op bio-ethanol waarvoor geen afvoer van de verbrandingsgassen is voorzien.

### Impact op de gezondheid

CO-vergiftiging is de belangrijkste oorzaak van dodelijke intoxicaties in België<sup>10</sup>.

Koolstofmonoxide komt via de luchtwegen in het bloed terecht en veroorzaakt intoxicatie. Mogelijke risicogroepen zijn zwangere vrouwen, jonge kinderen, volwassenen die een inspanning leveren.

De belangrijkste symptomen zijn hoofdpijn, overgeven en een veranderend bewustzijn. De meeste CO-vergiftigingen komen voor in de winter en aangezien de symptomen specifiek zijn, denkt men vaak eerder aan een griep<sup>11</sup>. Jammer genoeg wordt men CO-vergiftiging pas gewaar wanneer het te laat is.

### LET BIJ EEN HUISBEZOEK OP

- Roet rond boiler of kachel
- Vocht, los behang of losse verf rond de schouw
- Barsten of bochten in de schouw
- Erg vuile schouw

### TIPS VOOR BEWONERS

- Het LOGO biedt op zijn website een test aan om na te gaan of er CO in huis is
- Je kan een premie krijgen van de overheid om een kapotte of onveilige verwarming of schouw te herstellen: bel het nummer 1700 voor de voorwaarden

### DIT KUNNEN DE EERSTE TEKENEN VAN CO ZIJN

- Huisdieren worden onrustig of vallen flauw
- De waakvlam is geel in plaats van blauw
- De ramen of muren dampen aan (condens)
- Je voelt je plots moe
- Je krijgt hoofdpijn
- Je voelt je misselijk.

Wat kan  
je doen?



## Oplossingen

### Preventief:

- wettelijk verplicht onderhoud van de toestellen (stookolie jaarlijks, gastoestellen tweejaarlijks)
- regelmatig verluchten van de woning
- afraden om verplaatsbare verwarmingstoestellen te gebruiken.

### Curatief:

Let op de eerste signalen van CO-vergiftiging:

- een gele in plaats van blauwe waakvlam
- plotselinge vermoeidheid of hoofdpijn
- misselijkheid.

### Bij vermoeden van CO:

- onmiddellijk ramen en deuren open zetten
- verwarmingstoestel uitschakelen en ziekenwagen bellen.



Bij wie kan  
je terecht?

- LOGO:  
[www.logoantwerpen.be](http://www.logoantwerpen.be)
- Ecohuis:  
[www.ecohuis.antwerpen.be](http://www.ecohuis.antwerpen.be) | 03 217 08 11
- Stad Antwerpen:  
[www.antwerpen.be](http://www.antwerpen.be)





# 4 | ENERGIEARMOEDE

Een woningprobleem dat vaak als een rode draad doorheen alle vorige problemen loopt, is dat van energiearmoede. Letterlijk: over te weinig financiële middelen beschikken om de energierekening te kunnen betalen.

Deze problematiek overstijgt het individuele en sociale niveau, temeer omdat Vlaanderen met zijn klimaat- en energiedoelstellingen voor een ambitieuze energietransitie staat voor 2020 en verder. Dit betekent dat het energiegebruik efficiënter moet, dat er meer hernieuwbare energiebronnen moeten gebruikt worden en de energievoorziening moet gegarandeerd zijn. Tegelijk moet de energiefactuur voor alle gezinnen betaalbaar blijven<sup>12</sup>.

## Wat

Energiearmoede wordt omschreven als die toestand waarin een gezin meer dan 10 % van zijn inkomen spendeert aan brandstof om de woning te verwarmen tot een adequate standaardtemperatuur<sup>13</sup>. Gebaseerd op de aanbevolen temperatuur van de Wereld Gezondheid Organisatie, wordt een adequate standaardtemperatuur meestal gedefinieerd als 21° C in de woonkamer en 18° C in de andere gebruikte ruimtes in de woning.

Bijna 6 % van de Belgen verklaart niet in staat te zijn om het huis voldoende te verwarmen omwille van financiële redenen<sup>14</sup>. Energiearmoede komt vier maal vaker voor bij huurders dan bij eigenaars<sup>15</sup>.

Energiearmoede vormt eveneens een vicieuze cirkel: mensen met lagere inkomens komen terecht in woningen die niet energievriendelijk zijn, waardoor ze meer energie moeten verbruiken dan hun budget toelaat. Het zijn ook die mensen die niet over voldoende middelen beschikken om te investeren in middelen die het energieverbruik efficiënter en kwalitatiever kunnen maken.

Hoewel het beleid vandaag de dag meer aandacht besteedt aan energiearmoede, is het recht op energie nog steeds geen gegarandeerd recht, ondanks het feit dat dit een basisbehoefte is die vervuld moet worden om menswaardig te kunnen leven en te kunnen deelnemen aan de samenleving.

## Oorzaken

We kunnen een aantal duidelijke oorzaken voor energiearmoede onderscheiden<sup>16</sup>.

- laag of ontoereikend inkomen: 14,6 % van de Belgen (anderhalf miljoen mensen) lopen een armoederisico. Eenoudergezinnen, alleenstaanden, kinderen en 65-plussers lopen een verhoogd risico.
- huisvesting van lage kwaliteit en gebrekkige apparatuur: dit is een rechtstreeks gevolg van het laag en ontoereikend inkomen. Deze groep mensen woont in oude woningen van slechte kwaliteit (warmteverlies) en koopt vaak tweedehandstoestellen die meer energie verbruiken. Bovendien laat de isolatie in deze huizen vaak te wensen over.
- scholing en vaardigheden: lage scholingsgraad leidt vaak tot werkloosheid en het onvermogen om energiefacturen juist te begrijpen
- gedragspatronen en cultuur: werklozen zijn vaker thuis en verbruiken meer energie. Bovendien ziet deze bevolkingsgroep zich omwille van budgettaire redenen vaak verplicht om kortetermijnkeuzes te maken waardoor bijvoorbeeld een duurzame isolatie niet in aanmerking komt.
- sociale netwerken en participatie: netwerken van mensen in armoede bezitten vaak onvoldoende economisch, sociaal en cultureel kapitaal om elkaar wegwijs te maken in duurzame oplossingen voor hun welvaart en welzijn
- liberalisering: de liberalisering van de energiemarkt heeft niet alleen geleid tot een stijging van de elektriciteit- en aardgasprijs, maar bovendien zijn de mensen in armoede niet opgewassen tegen de agressieve en misleidende verkooptechniek van de energieaanbieders, die bovendien moeilijk te ontcijferen facturen opstellen.



## Gevolgen

De gevolgen van energiearmoede zijn zowel psychologisch als lichamelijk.

Mensen die leven in energiearmoede hebben voortdurend stress omwille van de facturen die ze net niet of net wel kunnen betalen. Daarnaast leven ze vaak in een sociaal isolement omdat ze zich schamen om vrienden of familie uit te nodigen in een onvoldoende verwarmde of verlichte woning. En net het wegvallen van dit sociaal netwerk zorgt ervoor dat energiearmoede in de hand wordt gewerkt: er blijft niemand over om samen structurele oplossingen te vinden<sup>17</sup>.

Mensen die hun woning niet voldoende kunnen verwarmen, hebben een lagere weerstand tegen luchtwegeninfecties en leven in woningen die te vochtig zijn. Een significante toename van sterfgevallen in de winter is vaak te wijten aan energiearmoede<sup>18</sup>.

Daarnaast heeft het onvoldoende verwarmen van de woning zelf ook negatieve gevolgen op de infrastructuur, waardoor de gebreken in de woning verder toenemen.

Deze vicieuze cirkel wordt helemaal rond met de vaststelling dat 5 % van de Belgische gezinnen problemen heeft met het tijdig betalen van de energiefacturen<sup>19</sup>.



*We kwamen in een huis waar mensen geëlectrocuteerd werden als ze een douche namen.*



Medewerker Samenlevingsopbouw

### TIPS VOOR HULPVERLENERS:

- Letten op tekenen energieverlies
- Opvolging administratie (zowel voor bijvoorbeeld een sociaal tarief als de algemene administratie). In Antwerpen heeft Samenlevingsopbouw de acties 'koffie en formulieren' en 'budgetgidsen.
- Budgetbeheer: aandacht voor energie-uitgaven
- Onderzoeken of een sociaal tarief mogelijk is
- Informatie aanbieden en opvolgen over energiebeleid en premies

**Wat kan je doen?**



## Oplossingen

De energiearmoede oplossen vraagt om een structurele aanpak waarbij infrastructurele, sociale en beleidsmaatregelen hand in hand gaan. Zich enkel focussen op het probleem van de stijgende energieprijzen voor kansarme gezinnen bijvoorbeeld, is geen duurzame oplossing. Zich enkel focussen op de levenswijze van de bewoners zet evenmin duurzame zoden aan de dijk.

In het hoofdstuk 'goede praktijken' geven we enkele voorbeelden van initiatieven die via een gezamenlijke aanpak (gezondheid, welzijn, huisvesting) een duurzame oplossing van dit probleem realiseren.

Wat niet betekent dat er op korte termijn geen energiebesparende maatregelen kunnen gerealiseerd worden bij deze doelgroep. Het Vlaamse beleid heeft hiervoor enkele ondersteunende tools ontwikkeld.

Zo zijn er 29 Energiesnoeibedrijven waarvan de werknemers zich richten op energiebesparende maatregelen. Ze voeren een gratis energiescan uit, plaatsen isolatie onder hellende daken en op zoldervloeren, en realiseren andere kleine energiebesparende maatregelen.

Voor de financieel kwetsbare groepen is deze energiescan gratis en gaat hij bovendien gepaard met energietips. Daarnaast wordt er samen met de bewoners gezocht naar de beste energieleverancier en installeren de energiesnoeiers een pakket van energiebesparende maatregelen zoals spaarlampen, spaardouchekop, timer op de elektrische boiler, buisisolatie, verdeelstekker met schakelaar ... Tenslotte kunnen zij ook kleine klussen uitvoeren die besparend werken: herstellen van kranen, isoleren van rolluikkasten, dichten van kieren ...

Een ander voorbeeld is ABLLO vzw, die groepsggericht werkt. Zij brengen zo'n 10 à 15 bewoners bij elkaar die samen hun woonsituatie evalueren en begeleiden hen in het streven naar een energiezuinigere leefstijl met behulp van de EnergielD-tool.

Een voorbeeld van een gestructureerde aanpak vinden we in Oostende, bij EOS (Energiebedrijf Oostende). EOS lanceert voor de energierenovatie een financieringsvorm voor gezinnen die een woning in eigendom hebben en niet over de middelen beschikken om hun woning grondig te renoveren.

De werken worden gefinancierd via een zogenaamde opbrengstgarantie, waardoor de investering niet weegt op het gezinsbudget. De gezinnen gaan een lening aan en betalen deze terug met de effectief gerealiseerde energiewinsten.

Meer info: [www.eos-oostende.be](http://www.eos-oostende.be)

### Bij wie kan je terecht?

- Energiesnoeiers: [www.energiesnoeiers.net](http://www.energiesnoeiers.net)
- Isolatiecoach: [www.levanto.be/bouw-en-renovatie/isolatie-en-energiescans](http://www.levanto.be/bouw-en-renovatie/isolatie-en-energiescans)
- Energiecel van OCMW Antwerpen: [energiecel@ocmw.antwerpen.be](mailto:energiecel@ocmw.antwerpen.be) | 03 298 13 40
- Sociale dienstverlening van Eandis: [www.eandis.be/nl/klant/sociale-dienstverlening](http://www.eandis.be/nl/klant/sociale-dienstverlening)



# 5 | HOE INTERVENIËREN?

“

*Het psychische welbehagen van bewoners wordt een serieus onderdeel van de job en is tegenwoordig een hot item*

”

Medewerker Woonhaven



Het verbeteren van een ongezonde woning gebeurt op verschillende niveaus. Eerst moet een ongezonde woonsituatie vastgesteld en geregistreerd worden. Dat kunnen jullie doen. Vervolgens is er de signaalfunctie: ook hierin kunnen jullie een rol spelen, door dit te signaleren en te bespreken met collega's. Een volgende stap is het beleid en politici te informeren over deze vaststellingen zodat zij structurele maatregelen kunnen treffen. De meest efficiënte maatregelen of interventies bij woningen in slechte staat blijven immers verhuizen of renoveren van de woning. Voor een kwetsbare populatie vraagt dit een solidaire overheidsinterventie.

Er bestaan interessante instrumenten en tools die jullie op weg kunnen helpen. Zo omvat **www.habitools.be** een inventaris van meer dan 100 pedagogische instrumenten die woningverenigingen hebben ontwikkeld en vermeld om hun doelpubliek 'beter te laten wonen'.

Daarnaast kunnen jullie een beroep doen op de medisch milieudeskundigen (MMK's) van het Lokaal Gezondheids-overleg (Logo). Zij kunnen je ondersteunen met inhoudelijk advies, materialen en methodieken over gezondheid en milieu. Hun contactgegevens vind je op **www.vlaamse-logos.be**

Bij gezondheidsklachten die mogelijk door een ongezond binnenmilieu worden veroorzaakt, kan de medisch milieukundige een woningonderzoek uitvoeren: [http://www.gezondhedenmilieu.be/nl/hoofdthemas/gezond\\_binnen/9/\(woningonderzoeken-698.html](http://www.gezondhedenmilieu.be/nl/hoofdthemas/gezond_binnen/9/(woningonderzoeken-698.html)

## DREMPELS

Toch gebeurt het vaak dat hulpverleners niet interveniëren. Dit kan verschillende oorzaken hebben.

### 1. De bewoner wil dit niet

Zeker kwetsbare bewoners zijn niet altijd vragende partij om iets aan hun woonsituatie te doen. Zij schamen zich, voelen zich schuldig en hebben schrik uit hun woning gezet te worden omdat het onbewoonbaar kan worden verklaard. Vaak cumuleren ze problemen en vinden ze hun woonsituatie niet prioritair.

### 2. Onvoldoende kennis van de hulpverlener

Hulpverleners zijn vaak onvoldoende op de hoogte van de mogelijke verbanden tussen een gebrekkige woonkwaliteit en een slechte gezondheid. Hierdoor kunnen ze onvoldoende de pijnpunten registreren en signaleren.

Daarnaast kennen ze onvoldoende kanalen waardoor ze vaak doorverwijzen naar dezelfde organisaties. Hierdoor blijft de waaier aan oplossingen eerder beperkt.

### 3. Afwegen consequenties

Het is niet altijd evident om bijvoorbeeld de huisbaas aan te spreken over de preciaire toestand van een woning. Als dit bijvoorbeeld zou betekenen dat een huis onbewoonbaar verklaard wordt en de bewoners daardoor op straat komen te staan, denkt een hulpverlener wel twee keer na.

Ook de krappe huurmarkt zet druk op deze melding. De huurders zeggen niets om geen conflict te hebben met hun huisbaas en/of verhuizen van de ene slechte woning naar de andere.

### 4. Focus van de organisatie

Niet elke organisatie beschouwt het tot zijn kerntaak om de gezondheid van de bewoners aan te pakken via het verbeteren van de woonsituatie.

Soms verschilt dit van de persoonlijke visie van de hulpverlener. Hij moet dan kiezen: zijn eigen voorkeur volgen of zich neerleggen bij de visie en het protocol van de organisatie. Ook verschilt het engagement van hulpverleners naar hun cliënten onderling, waardoor interventies op verschillende niveaus plaatsvinden.

Nochtans is een of-of-benadering nefast: welzijn, gezondheid en huisvesting vormen één geheel en zouden als een ketenzorg moeten kunnen fungeren.



# 6 | GOEDE VOORBEELDEN



ONDANKS het ontbreken van een eenduidig beleid en de versnipperde beleidsbevoegdheden inzake wonen, gezondheid en welzijn, zijn er toch bemoedigende initiatieven die de nodige inspiratie kunnen geven om deze problematiek in de toekomst op een gestructureerde manier aan te pakken.

De laatste decennia gebeurt er heel wat. Bottom-up initiatieven krijgen, soms na jaren zoeken, eindelijk gehoor en financiële ondersteuning.

Daarnaast zijn er initiatieven die uitgaan van de overheid, zoals financiële ondersteuning voor renovatie en energieverbetering. Soms verloopt deze ondersteuning rechtstreeks (de bewoners of eigenaars), soms onder de vorm van experimenten en proeftuinen die diverse aspecten van verbeterd wonen bevorderen.

Onderstaande voorbeelden hebben aandacht voor betaalbaar wonen, richten zich op renovatie en energieverbetering en op de combinatie welzijn en wonen.

Gezondheid is hierbij zelden een eerste doelstelling, maar de maatregelen hebben een duidelijk positief effect op de gezondheid van de bewoners. En dat is logisch, want wonen, welzijn en gezondheid gaan hand in hand.

## DUURZAME POOL VAN AANNEMERS EN INSTALLATEURS

Kyoto Pajottenland is een collectieve actie voor particuliere woningrenovatie, gestart vanuit het buurtopbouw-werk.

Doel: begeleiden en ontzorgen bij energierenovatie via een pool van lokale aannemers/installateurs en bijzondere aandacht voor het gebruik van duurzame bouwmaterialen.

Aanbod: informatieavonden, energiefitsessies, begeleiding van groepsaankopen, doorlichting van de woning, berekening van de besparing, opvolging van de offertes, financiële opvolging en communicatie over het project en de resultaten.

Meer info: [www.kyotoinhetpajottenland.be](http://www.kyotoinhetpajottenland.be)

## SOCIALE, FINANCIËLE EN BOUWTECHNISCHE ONDERSTEUNING VAN NOODKOPERS

Dampoort knapT OP is een proefproject Community Land Trust (CLT) van Samenlevingsopbouw Gent, in samenwerking met het OCMW.

CLT is een nieuw, democratisch beheerd woonmodel voor betaalbaar wonen op gemeenschapsgrond. De grond blijft in eigendom van de Trust en de eigenaars met een laag inkomen kopen enkel de stenen en betalen een klein bedrag voor het gebruiksrecht op de grond. Bij de verkoop van de woning gaat de toelage en een deel van de meerwaarde terug naar de Trust zodat deze de middelen opnieuw kan inzetten voor een ander gezin.

Samenlevingsopbouw Gent heeft deze filosofie ingezet om het OCMW Gent te overtuigen te investeren in de renovatie van 10 woningen van noodkopers. De bewoners werden zowel woningbouwtechnisch als sociaal sterk begeleid. Wanneer zij hun woning verkopen, vloeit de financiële tussenkomst en de meerwaarde terug naar het OCMW die dit als rollend fonds kan inzetten voor nieuwe projecten.

Meer info: [www.cltgent.be/dampoort](http://www.cltgent.be/dampoort)

## BETERE MARKTCONDITIES VOOR DUURZAME RENOVATIE

RenoSeeC is een sociaal en collectief renovatieproject in Gent (Dampoort en Sint-Amandsberg) met de bedoeling duurzaam te renoveren met een gemengde groep van bewoners.

Het betreft een collectieve renovatie met grote aandacht voor energie-efficiëntie en duurzaam materiaalengebruik. De aanpassingen verlagen de energiefacturen en verbeteren de woonkwaliteit. Het traject voorziet professionele begeleiding (ontzorging), groepsaankopen, mogelijkheden tot zelfbouw en opleiding.

RenoseeC is een van de vele proeftuinen 'collectieve particuliere woningrenovatie' waarvoor het IWT in 2014 een oproep lanceerde in het teken van de klimaatdoelstelling van Vlaanderen. Deze proeftuinen willen bijdragen tot betere marktcondities voor grondige en energiezuinige renovaties van woningen.

Meer info: [www.renoseec.com](http://www.renoseec.com)

*Bij verbouwingen worden schouwen vaak afgebroken. Nochtans verdwijnt 30 % van het vocht in huizen door de schouw.*

Huisarts

## MOBIELE ENERGIEVERBETERING

In Genk streeft Mutatie+ naar levensloopbestendig en energiezuinig renoveren van sociale huurwoningen door experimenteel gebruik te maken van uitwisselbare modules op het moment dat twee huurders verhuizen. De modulaire en gelijktijdige energie- en comfortverbeteringen zorgen voor een kostenreductie van minstens 30 %.

Meer info: [www.mutatieplus.eu](http://www.mutatieplus.eu)

## RENOVATIEKENNIS VERSPREIDEN EN VERBETEREN

Op basis van de inzichten van de tien proeftuinen Woningrenovatie in diverse Vlaamse regio's (waaronder RenoSeeC en Mutatie+) wil het Vlaams Kennisplatform Woningrenovatie een positief innovatieklimaat voor de renovatie van woningen ontwikkelen. De bedoeling is om de kennis inzake renovatie en betaalbaarheid te vergroten en te verspreiden.

Het kennisplatform geeft verder een interessant overzicht van alle financieringsmogelijkheden (ook buitenlandse) en voorbeelden van andere interessante praktijken.

Meer info: [www.kennisplatform-renovatie.be](http://www.kennisplatform-renovatie.be)



## COÖPERATIEF EN SOCIAAL WOONMODEL

Op initiatief van Samenlevingsopbouw Antwerpen richtten veertien gezinnen in Antwerpen samen met drie sociale partners (SLO Antwerpen, Diensten Thuis en CAW) de coöperatieve Collectief Goed op. Deze coöperatie verwerft en renoveert leegstaande woningen om ze via een nieuw coöperatief woonmodel en via een sociaal verhuurkantoor tegen betaalbare prijzen te verhuren aan grote gezinnen met een klein budget. De toekomstige bewoners worden betrokken in het hele proces.

De verbouwwerken worden uitgevoerd door werknemers uit de sociale economie, geholpen door mensen met werkstraffen en leerlingen uit een technische school

Ook Collectief Goed werkt volgens het CLT-principe: het verwerft huizen, maar niet de gronden waarop de huizen staan.

Meer info: [www.collectiefgoed.be](http://www.collectiefgoed.be)

## EIGENAARS AANZETTEN TOT RENOVATIE EN SOCIALE HUISVESTING

Het Brusselse OCMW-projetX stimuleert eigenaars tot kwalitatieve en gecontroleerde renovatie van hun huurwoningen. In dit project worden premies en fiscale voordelen samengebracht om renovatiewerken uit te voeren ten voordele van eigenaars die op hun beurt de huisvesting van hun huurders aan een sociale prijs garanderen. De werken worden grotendeels gesubsidieerd. De verhuurder levert een financiële bijdrage (35 à 50 %) onder de vorm van minder huurontvangst, maar gegarandeerd door het OCMW en dit vanaf het begin van de renovatie. Als tegenprestatie geeft de eigenaar zijn woning gedurende negen jaar of meer in beheer aan het OCMW Brussel of het sociaal verhuurkantoor.

Meer info: [www.projetx.be](http://www.projetx.be)







# 7 | WOORDENLIJST



### Captive renters

Bewoners die geen andere keuze hebben dan te huren omdat ze de middelen niet hebben om zelf een woning aan te kopen.

### CLT: Community Land Trust

Huisvestingsmodel, ontstaan in de Verenigde Staten, waarbij de individuele eigendomsrechten worden gecombineerd met collectieve landeigendom. Op die manier wordt gemeenschappelijk eigendom door en voor de gemeenschap beheerd. De pachtovereenkomst van de trust kan worden opgezegd als het gebruik van de grond niet meer beantwoordt aan de doelstellingen van de trust. Het is een evenwichtsoefening tussen veilige grondtoegang voor elk individu en de gemeenschapsnood van betaalbaarheid, economische diversiteit en lokale basisdiensten.

### Cohousing

Individuele woningen (vaak zeer ecologisch) die gebouwd worden op een gemeenschappelijk terrein. De bewoners delen een aantal gemeenschappelijke ruimtes (tuin, wasplaats, binnenruimte ...)

### Collectieve renovatie

Renovatie waarbij bewoners en/of eigenaars van verschillende woningen samen hun woningen renoveren. Zo ontstaat er een schaalvoordeel waardoor er goedkoper materiaal kan aangekocht worden, werkmateriaal kan worden gehuurd of talenten optimaal benut (bv. iemand die goed kan bezetten, doet dit voor zijn buurman, die in ruil de elektriciteit komt herstellen).

### Commons

Stedelijke gronden worden onttrokken aan marktmechanismen en worden collectief beheerd ten bate van woonprojecten voor kansarme groepen.

### Discriminatie op de huismarkt

Sommige bevolkingsgroepen hebben het moeilijker om een woonst te vinden omdat eigenaars aan hen niet willen verhuren: migranten, etnische minderheden, werklozen, . een leefloonontvangers, ex-gedetineerden ... Deze huurders ondervinden vaker problemen op de private huurmarkt en bij het verkrijgen van een hypotheek voor de aankoop van een woning.

### Excess winter mortality

Toename van het aantal sterfgevallen in de winter (wordt bijvoorbeeld gebruikt in het kader van energie-armoede)

### Housing first

Toegang tot een woning is een basisrecht. Via woonzekerheid wordt een stabiliteit gecreëerd die nodig is om rond verschillende andere problemen en noden te werken. Hulpverleners gaan er eerst voor zorgen dat mensen een dak boven het hoofd hebben, vooraleer ze andere problemen aanpakken.

### Huurdersbond

Regionale organisatie die juridisch huuradvies geeft aan alle private en sociale huurders en hun belangen verdedigt. In ruil voor een jaarlijks lidgeld kan men een jaar lang beroep doen op hun diensten.

### Lock-in effect

Nadat mensen een huis hebben gekocht, blijven er onvoldoende middelen over om grondige renovaties uit te voeren. De bewoners kunnen enkel een oppervlakkige renovatie uitvoeren, waardoor er op termijn meer problemen ontstaan.

### Noodkopers

Bewoners die, bij gebrek aan betaalbare alternatieven op de huurmarkt, een ondermaatse woning aankopen, maar vervolgens vaststellen niet over de nodige middelen te beschikken om deze woning kwaliteitsvol te renoveren.

### Noodeigenaars

Deze term wordt tegenwoordig steeds meer gebruikt in plaats van noodkopers. Het gaat hier om eigenaars die aanvankelijk over voldoende financiële middelen beschikten om hun eigendom te onderhouden, maar door omstandigheden de renovaties en/of kleine herstellingen aan de woning niet meer kunnen betalen.

### Overcrowding/Overbezetting

Er wordt uitgegaan van overcrowding indien er minder dan 1 kamer in een woning voorzien is per bewoner.

### Rebound effect

Mensen besparen op energie zodat ze meer kunnen verbruiken ("het kost minder dus kunnen we meer gebruiken"). Ze investeren in energiezuinige maatregelen om net meer energie te kunnen verbruiken zonder dat hen dat financieel pijn doet.

### Residualisering van de huurmarkt

Gezinnen die behoren tot de laagste inkomensgroepen raken steeds meer geconcentreerd in de sociale huursector of aan de onderkant van de huurmarkt.

### Sick building syndrome

Mensen worden ziek door een klimaatproblematiek. Symptomen zijn: irritatie van de ogen, de keel en de huid, hoofdpijn, braakneigingen, verandering van de smaak- en/of reukzin, duizeligheid en concentratieverlies. Dit syndroom wordt vaak vernoemd in verband met een vochtproblematiek.

### Sociale huisvesting

Gesubsidieerde huisvesting die georganiseerd wordt door de gewestelijke overheden. De voorwaarden voor sociale huisvesting vertonen dan ook gewestelijke verschillen.

### Sociaal verhuurkantoor

Verhuurt woningen aan alleenstaanden en gezinnen met een laag inkomen en een slechte woonsituatie (geen woning, een woning die te klein is volgens de officiële normen, een woning die onbewoonbaar verklaard is,...). Het sociaal verhuurkantoor is zelf geen eigenaar van de woningen, maar huurt de woningen op de private huurmarkt.

### Split incentive

Het fenomeen waarbij de verhuurder en de huurder andere beweegredenen hebben om energiebesparende maatregelen te treffen. De verschillen in belangen tussen verhuurders en huurders maken een afweging over investeringen in energiemaatregelen vaak lastig. Indien de huurder de energiekosten bijvoorbeeld rechtstreeks aan de energiemaatschappij betaalt, zal de huiseigenaar niet meteen geneigd zijn om te investeren in isolatie. Omgekeerd zal een huurder minder gemotiveerd zijn om energie-bezuinigende acties te ondernemen indien hij een forfaitair bedrag voor energie aan de eigenaar betaalt.

### Ventileren

Ventilatiesystemen hebben tot doel om een constante luchtverversing te garanderen. Op die manier kan er steeds verse buitenlucht naar binnen en vervuilde lucht naar buiten.

### Verluchten

Bij verluchten wordt op een korte termijn veel lucht verplaatst, waarbij ook de binnentemperatuur sterk beïnvloed wordt. Het heeft vooral als doel om snel overtollig vocht en geuren uit de ruimte te verwijderen.

### Vlaamse wooncode

De verzameling van alle wetten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen. Het centrale uitgangspunt is het recht op een behoorlijke huisvesting voor iedere burger.

### Woonquote

De woonquote is het percentage van het inkomen dat aan woonlasten besteed mag worden. De hoogte van de woonquote is afhankelijk van het totale inkomen, de huidige hypotheekrente en de leeftijd.

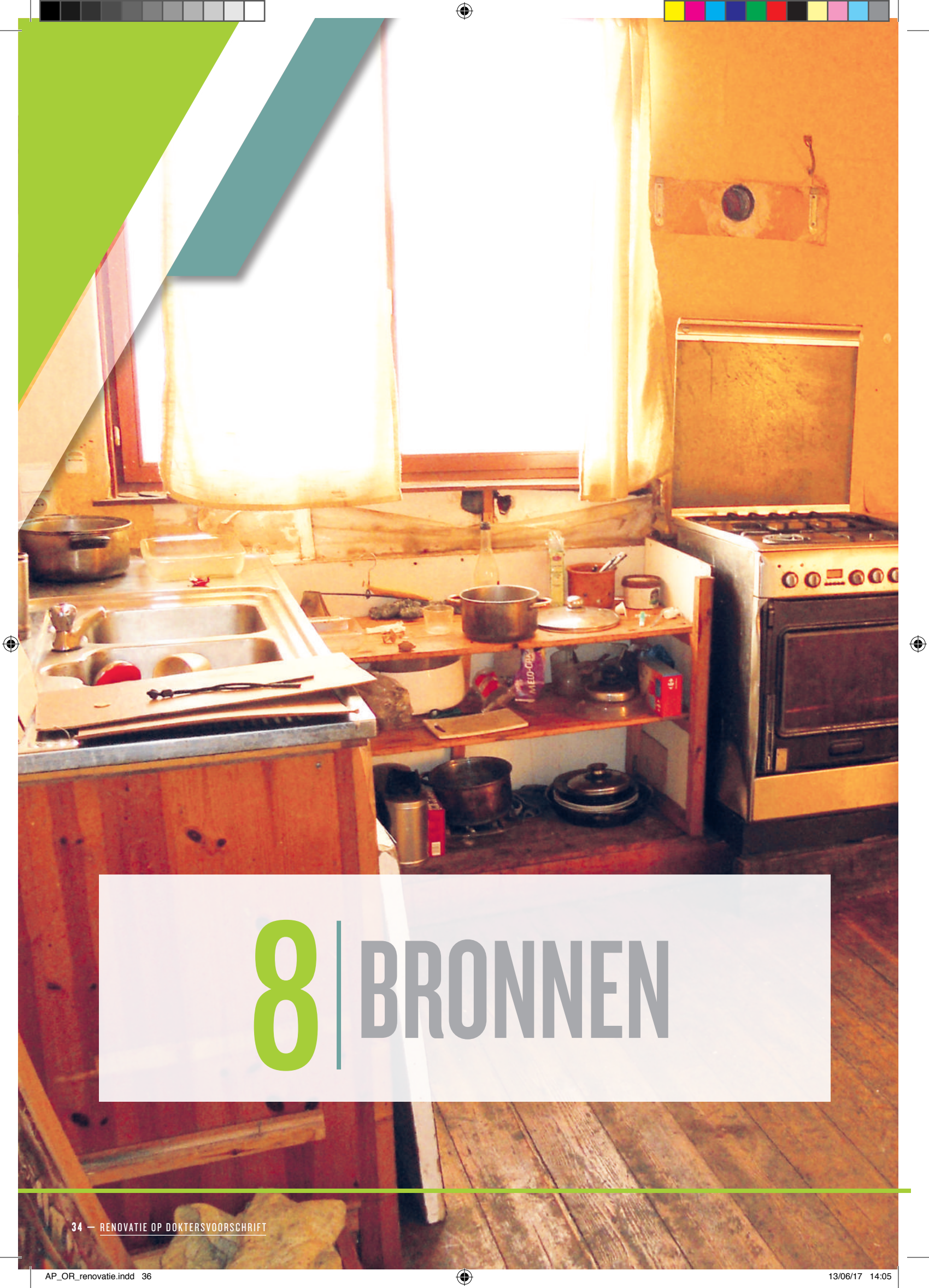
### Woning als psychosociale ruimte

Een (eigen) woonst is niet enkel iets materieel, maar is tevens een statussymbool. Het beïnvloedt de manier waarop mensen naar zichzelf kijken en hoe anderen naar hen kijken. Verder wordt de woonst ook vaak gezien als een veilige plek.

Een slechte huisvesting, maar ook achtergestelde buurten, kunnen dan ook leiden tot pessimisme, passiviteit, chronische stress en een algemeen gevoel van ontevredenheid.







# 8 | BRONNEN



Antigifcentrum. *Koolstofmonoxide*. Geraadpleegd op 26 april, 2017 via Antigifcentrum website: <http://www.antigifcentrum.be/koolstofmonoxide>

Berglund, B., & Lindvall, T. (Eds.) (1995). Community noise. *Archives of the Center for Sensory Research*, 2(1), 1-195.

Bonnard, S., Bruynoghe, C., Deprez, M., & Kerstemont, B. (2015). Energieprijzen en energiearmoede (Onderzoeksrapport). Geraadpleegd op 16 oktober, 2015 via FOD Economie, KM0, Middenstand en energie website: [http://economie.fgov.be/nl/modules/publications/analyses\\_studies/prix\\_de\\_l\\_energie\\_et\\_precaire\\_energetique.jsp](http://economie.fgov.be/nl/modules/publications/analyses_studies/prix_de_l_energie_et_precaire_energetique.jsp)

Delbeke, B. (september, 2015). De energiekwaliteit van het Vlaamse woningenpark: een schatting van het aantal huishoudens in energiearmoede. Studiedag van Steunpunt Wonen, Brussel.

Department for the Environment, Transport and the Regions & Department of Trade and Industry (2001). The UK fuel poverty strategy consultation draft.

Dries, D.J., & Endorf, F.W. (2013). Inhalation injury: epidemiology, pathology, treatment, strategies. *Scand J Trauma Resusc Emerg Med*, 19, 21-31.

Fisk, W.J., Lei-Gomez, Q., & Mendell, M.J. (2007). Meta-analyses of the associations of respiratory health effects with dampness and mold in homes. *Indoor Air*, 17(4), 284-296.

Goines, L., & Hagler, L. (2007) Noise Pollution: A Modern Plague. *Southern Medical Journal*, 100(3), 287-294.

Healy, J.D. (2003). Excess winter mortality in Europe: a cross country analysis identifying key risk factors. *Journal of Epidemiology and Community Health*, 57, 784-789.

Huybrechts, F., Meyer, S., & Vranken, J. (2011). Energiearmoede in België (Onderzoeksrapport). Geraadpleegd op 16 oktober, 2015 via OASes website: <https://www.uantwerpen.be/nl/onderzoeksgroep/oases/onderzoek-en-publica/onderzoeksprojecten/energiearmoede/>

Pirrer, S., De Valck, E. & Cluydts, R. (2010). Nocturnal road traffic noise: a review on its assessment and consequences on sleep and health. *Environment International*, 36, 492-498.

Rohe, W., & Han, H., 2012. Housing and health: *time for renewed collaboration*. *North Carolina medical journal*, 73(5), 374-380.

Stassen, K.R., Collier, P., & Torfs, R., (2008). Environmental burden of disease due to transportation noise in Flanders (Belgium). *Transportation research*, 13, 355-258.

Stroomversnelling Vlaanderen (z.d.). Engagementsverklaring. Geraadpleegd op 26 april, 2017 via Stroomversnelling website: [www.stroomversnelling.vlaanderen/over-de-stroomversnelling](http://www.stroomversnelling.vlaanderen/over-de-stroomversnelling)

Thomson, H., Petticrew, M., & Douglas, M. (2003). Health impact assessment of housing improvements: incorporating research evidence. *Journal of epidemiology and community health*, 57(1), 11-16.

Tilborghs, G., Wildemeersch, D., & De Schrijver, K. (2009). *Wonen en gezondheid*. Booischot: drukkerij Michiels. Geraadpleegd op 26 april, 2017 via Agentschap Zorg en Gezondheid website: <https://www.zorg-en-gezondheid.be/brochure-wonen-en-gezondheid>

Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., ... (2015). *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*. Leuven: Steunpunt Wonen.

## VOETNOTEN

1. Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., ... (2015). Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld. Leuven:
2. Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., ... (2015)
3. Fisk et al., 2007
4. Rohe & Han, 2012
5. Thomson et al., 2003
6. Tilborghs, G., Wildemeersch, D., & De Schrijver, K. (2009).
7. Berglund & Lindvall, 1995; Stassen et al., 2008; Pirrera, et al., 2010
8. Goines & Hagler, 2007
9. Dries & Endorf, 2013
10. Antigifcentrum <http://www.antigifcentrum.be/koolstofmonoxide>. Afgehaald van het internet op 26/04/2017
11. Dries & Endorf, 2013
12. Stroomversnelling, z.d.
13. Department for the Environment, Transport and the Regions & Department of Trade and Industry, 2001
14. Delbeke, 2015
15. Bonnard, Bruynoghe, Deprez, & Kerstemont, 2015
16. Huybrechts, Meyer en Vranken, 2011



