

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking
- Principiële goedkeuring

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

Op 20 juli 2018 hechtte de Vlaamse Regering voor de eerste keer haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (VR 2018 2007 DOC.094_2).

Met dit voorontwerp van decreet worden de decretale bepalingen inzake woningkwaliteitsbewaking geoptimaliseerd. Het wordt daarom verder 'het voorontwerp van Optimalisatiedecreet' genoemd. Dat voorontwerp bestaat uit drie pijlers:

1. Optimalisatie van titel III Kwaliteitsbewaking in de Vlaamse wooncode;
2. Integratie van de bepalingen over de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen in de Vlaamse Wooncode;
3. Oplossen van een aantal concrete knelpunten en problemen in de fiscale handhaving.

Pijler 1 van het voorontwerp van Optimalisatiedecreet is gestoeld op de resultaten van volgende wetenschappelijke onderzoeksrapporten¹:

- *Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 1: Onderzoek ter evaluatie van de kwaliteitsvereisten en het bijhorende meetinstrument* (Vanderstraeten, L., Van den Houte, K., & Ryckewaert, M., 2018).
- *Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handavingsinstrumentarium* (Vermeir, D., Hubeau, B., 2018)
- *Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 3: De belangrijkste bevindingen en aanbevelingen uit beide onderzoeken samengevat* (Vanderstraeten, L., Vermeir, D., Hubeau, B., & Ryckewaert, M. (2018).

¹ Deze rapporten zijn terug te vinden op <https://steunpuntwonen.be/Publicaties/Aflaadbare-rapporten>.

Voorliggend ontwerp van besluit bevat m.b.t. deze eerste pijler dan ook:

1. De bestaande uitvoeringsbepalingen uit het Woningkwaliteitsbesluit (dit is het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013);
2. Te wijzigen en nieuw in te voeren bepalingen die uitvoering geven aan de wijzigingen en nieuwigheden van het voorontwerp van optimalisatiedecreet, nl. de nieuwe categorisering van woningkwaliteitsgebreken, de waarschuwingsprocedure, de modaliteiten m.b.t. verzegeling en het register der herstelvorderingen;
3. Nieuwe modellen van technische verslagen. De modellen van technische verslagen moeten aangepast worden aan de voorgenomen decretale keuze om drie categorieën van woningkwaliteitsgebreken te definiëren in de Vlaamse Wooncode. Voor een gedetailleerde bespreking bij deze modellen: zie de toelichting bij de bijlagen I, II en III.

In het kader van de tweede decretale pijler worden de bestaande bepalingen over het beheer van de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen overgeheveld vanuit het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (het zogenaamde "Heffingsdecreet") in de Vlaamse Wooncode. Dankzij deze inkanteling - en de integratie van de bepalingen uit het Kamerdecreet in 2013 - zal alle regelgeving inzake woningkwaliteitsbewaking gebundeld zijn in de Vlaamse Wooncode. De uitvoeringsbepalingen aangaande het inventarisbeheer zijn al in 2017 geïntegreerd in het woningkwaliteitsbesluit². Deze decretale pijler vraagt dus geen nadere uitvoering meer.

De derde en laatste decretale pijler heeft de optimalisatie van de Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen, zoals geregeld in de Vlaamse Codex Fiscaliteit, tot voorwerp. Voorliggende optimalisaties hebben geen impact op de bestaande uitvoeringsmodaliteiten die opgenomen zijn in het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013.

1.2 Krachtlijnen van het ontwerp van besluit

1.2.1 Een nieuwe methodiek voor de beoordeling van de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten van woningen

Het voorontwerp van optimalisatiedecreet voorziet in de introductie van drie categorieën van mogelijke gebreken aan woningen: 1) kleine gebreken, 2) ernstige gebreken zonder direct gevaar voor de bewoners en 3) ernstige gebreken die een direct gevaar of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Voorheen was er op decretaal niveau geen categorisering voorzien. Tegelijk worden de begrippen 'conforme woning' enerzijds en 'ongeschikte woning' en 'onbewoonbare woning' anderzijds aan deze categorieën gekoppeld. Een conforme woning is een woning zonder gebreken van categorie II of III, een ongeschikte woning heeft minstens één gebrek van categorie II of III en een onbewoonbare woning heeft minstens één gebrek van categorie III.

Deze decretale beslissing vereist een aantal bijstellingen op uitvoeringsniveau. De drie modellen van technische verslagen moeten immers aangepast worden. Op heden hebben de technische verslagen immers geen drie, maar vier categorieën van gebreken. Bovendien is een wijziging van methodiek nodig. De eenduidige koppeling tussen de categorieën II en III en de begrippen 'ongeschiktheid' en 'onbewoonbaarheid' brengt met zich mee dat de bestaande methodiek, die gebaseerd is op strafpunten, moet herwerkt worden.

² Met het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 2017 houdende de wijziging en de opheffing van diverse besluiten over wonen, wat betreft leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de technische normen voor sociale woningbouw

De omschakeling van een technisch verslag gebaseerd op strafpunten naar een technisch verslag gebaseerd op de zuivere ernst van het gebrek gaat gepaard met een aantal flankerende maatregelen. De woningcontroleur krijgt de mogelijkheid om een gebrek nauwkeuriger te beoordelen en conform de ernst ervan in de juiste categorie te quoteren. Tegelijk wordt de beoordelingsmarge van die woningcontroleur beperkt door gedetailleerde technische richtlijnen, die in een ministerieel besluit zullen worden opgenomen.

Naast de voornoemde rechtstreekse koppeling van het begrip conformiteit aan (het ontbreken van) gebreken van categorie II en III, zijn net zoals voorheen de normen zelf en de criteria om vast te stellen of een woning daaraan voldoet, nader uitgewerkt in het voorliggend voorstel van besluit, zowel in de tekst als in de modellen van technische verslagen.

Meer informatie over de nieuwe categorieën en de verdere uitwerking van de nieuwe modellen van technisch verslag vindt u in de nota "Toelichting bij de nieuwe modellen van technische verslagen", die als bijlage 2 bij deze nota wordt gevoegd.

1.2.2 De modaliteiten van de waarschuwingsprocedure

In het voorontwerp van decreet wordt een kader voorzien voor de bemiddelingstrajecten die veel gemeenten toepassen bij woningkwaliteitsproblemen. Dat decretaal kader kanaliseert die bestaande lokale praktijken en beperkt de mogelijke doorlooptijd ervan.

De decretaal vastgestelde waarschuwingsprocedure verloopt als volgt:

1. Stap 1: er komt een melding over mogelijke woningkwaliteitsproblemen. Aan deze melding zijn geen vormvereisten verbonden. Een gesprek aan het (woon)loket kan volstaan, een telefoontje of mail evenzeer.
De gemeente geeft een ontvangstbewijs en informeert de betrokkene over de waarschuwingsprocedure én over de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.
2. Stap 2: een woningcontroleur aangewezen door de burgemeester voert een eerste conformiteitsonderzoek uit. De Vlaamse regering bepaalt de (korte) termijn waarbinnen de woningcontroleur dit onderzoek moet uitvoeren (in voorliggend ontwerp binnen de 14 dagen na de melding in stap 1).
3. Stap 3: de gemeente geeft de eigenaar - binnen de maand na de melding - een waarschuwing en een termijn om de vastgestelde gebreken te herstellen. Die hersteltermijn eindigt ten laatste binnen de drie maanden na de melding van stap 1. De gemeente informeert 1) de eigenaar over de gevolgen bij het niet-naleven van deze termijn (nl. opstart van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring) en 2) de bewoner over de toegekende hersteltermijn.
4. Stap 4: de woningcontroleur voert een tweede conformiteitsonderzoek uit dat nog moet plaatsvinden binnen de periode van drie maanden na de melding vermeld in stap 1.
5. Stap 5: is de woning in orde, dan reikt de burgemeester een conformiteitsattest uit en dit uiterlijk drie maanden na de melding van stap 1. Is de woning niet in orde, dan wordt automatisch de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgestart. Dat is eveneens het geval als er geen melding van herstel komt.

De decreetgever machtigt de Vlaamse regering ertoe om de korte termijn van stap 3 te bepalen. De Vlaamse regering moet ook vaststellen in welke gevallen de waarschuwingsprocedure kan worden gevolgd. Deze uitvoeringsmodaliteiten worden in voorliggend ontwerp geregeld.

1.2.3 De modaliteiten m.b.t. de strafrechtelijke instrumenten

Met betrekking tot de strafrechtelijke procedure wordt in het voorontwerp van decreet 1) de procedure voor verzegeling beter geregeld en 2) de uitwerking van het register der herstellvorderingen voorzien. Beide elementen worden in het voorliggend ontwerpbesluit verder uitgewerkt.

2. ARTIKGELSGEWIJZE TOELICHTING

In deze toelichting worden de artikelen 1-26 van het voorliggend ontwerpbesluit vergeleken met de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, hierna genoemd het “Kwaliteitsbesluit”. Indien niet anders aangegeven, komt de nummering van het besproken artikel in het ontwerp, overeen met de nummering in het Kwaliteitsbesluit. Deze vergelijking gebeurt niet voor de artikelen 27 en volgende (wijzigings- en slotbepalingen). In een aantal van de artikelen die uit het Kwaliteitsbesluit zijn overgenomen wordt op basis van het legistiek en taaladvies met nummer 2018-424 enkele louter taalkundige verbeteringen aangebracht die verder niet worden toegelicht.

Hoofdstuk 1. Definities

Artikel 1:

De volgende definities werden geschrapt:

1. 3^o/1 decreet van 22 december 1995: hoofdstuk VIII, afdeling 2, onderafdeling 1 en 3, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. De desbetreffende bepalingen zijn voortaan opgenomen in de Vlaamse Wooncode.
2. 4^o decreet van 1 juni 2012: het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. De bepalingen inzake rookmelders zijn voortaan opgenomen in de Vlaamse Wooncode.
3. 12^o geïndexeerd kadastraal inkomen: deze definitie verhuist naar artikel 27, §1, vierde lid.
4. 12^o /1 inventaris: de inventaris, vermeld in artikel 26, § 1, van het decreet van 22 december 1995: de definitie van de inventaris is voortaan opgenomen in de Vlaamse Wooncode;
5. 18^o student: deze definitie verhuist naar artikel 2, §3, derde lid;
6. 23^o wooninspecteur: deze definitie is voortaan opgenomen in de Vlaamse Wooncode.

Andere wijzigingen aan de definities:

- Een definitie van “aangepaste gezondheidsindex” wordt toegevoegd onder punt 1^o.
- Een definitie van “gezondheidsindex” wordt toegevoegd onder punt 11^o met het oog op de berekening van de indexeringen in art. 8 en 25.
- In de definitie van “technisch verslag” (punt 17^o) wordt de term “bevoegd persoon” vervangen door de nieuw gedefinieerde term “woningcontroleur”.
- Een definitie van “woningcontroleur” wordt toegevoegd onder punt 20^o.
- Er is een hernoeming van de gedefinieerde begrippen na bovengenoemde schrapping en toevoeging van definities.

Hoofdstuk 2. Veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen

Artikel 2:

In artikel 2, §1 worden de modellen van het technische verslag niet meer opgesomd.

In artikel 2, §2 wordt de verwijzing naar artikel 2, 2°, van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, vervangen door een verwijzing naar artikel 5, §1, tweede lid. Het decreet van 10 maart 2017, dat ten laatste op 1 januari 2020 in werking treedt, integreert de rookmelderverplichting immers in dat artikel in de Vlaamse Wooncode. Deze verwijzing maakt ook duidelijk dat de rookmeldersverplichting zoals in dit artikel nader uitgewerkt, enkel betrekking heeft op woningen die niet beschikken over een branddetectiesysteem.

Aangezien voortaan de rookmeldersverplichting geïntegreerd is in de modellen van technische verslagen, is afzonderlijke communicatie erover niet meer noodzakelijk en wordt de verplichting voor de minister om op een publiek toegankelijke website een handleiding te publiceren over de plaatsing van rookmelders geschrapt.

Het vierde lid van §2 van dit artikel, dat een verwijzing bevat naar de gefaseerde invoering van de rookmeldersverplichting, wordt geschrapt, aangezien deze gefaseerde invoering voltooid is.

De definitie van een “student” is verhuisd van artikel 1 naar artikel 2, §3, derde lid. De term “wachtijd” wordt vervangen door “beroepsinschakelingstijd”. Het betreft een aanpassing aan de nieuwe gebruikte terminologie in het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering.

In paragraaf 3, derde lid, 1° wordt de termijn “dertig maanden na de inwerkingtreding van dit besluit” vervangen door vermelding van de daarmee corresponderende datum, namelijk “12 februari 2016”.

In paragraaf 5 werd de verwijzing naar de gebreken aangepast aan de nieuwe categorieën van gebreken die voortaan in de Vlaamse wooncode worden gedefinieerd.

Hoofdstuk 3. Het conformiteitsonderzoek

Artikel 3:

De formulering van het eerste lid is aangepast aan de gewijzigde formulering van artikel 5, §4 van de Vlaamse Wooncode, dat, anders dan vroeger, bepaalt dat de Vlaamse Regering de criteria en de procedure bepaalt om vast te stellen of een woning voldoet aan “de vereisten en normen”. De vroegere formulering had het over “het vaststellen van de conformiteit” maar volstaat thans niet meer, aangezien conformiteit voortaan gedefinieerd wordt op basis van de gebreken van categorie II en III, terwijl ook gebreken van categorie I nog steeds moeten kunnen vastgesteld worden. In hetzelfde lid wordt verduidelijkt dat woningcontroleurs natuurlijke personen zijn die bij besluit moeten worden aangewezen. Bedoeld wordt een schriftelijk besluit, in tegenstelling tot een mondelinge aanwijzing. Tenslotte wordt in het eerste lid de term “woningcontroleurs” vervangen door de neutrale term “personen”. De woningcontroleur is voortaan immers iedere persoon die bij besluit aangewezen is om de conformiteit van woningen vast te stellen als vermeld in artikel 3, eerste lid van dit besluit (definitie ontworpen art. 1, 20°)

In artikel 3, tweede lid wordt de indeling in vier categorieën met respectievelijk 1, 3, 9 of 15 strafpunten geschrapt. De indeling in categorieën wordt voortaan op decretaal niveau geregeld. De criteria die de Vlaamse Regering kan bepalen met toepassing van artikel 5, §4 VWC, worden voortaan enkel nog vermeld in de modellen van technische verslagen en zijn niet meer gekoppeld

aan een aantal strafpunten. Ze worden wel nog steeds gebruikt om gebreken nader te omschrijven en daar waar mogelijk te kwantificeren en om de quoteringscategorien van gebreken af te bakenen. De criteria die in het Kwaliteitsbesluit nog waren vermeld in artikel 6 verhuizen eveneens naar de modellen van technische verslagen (rookmelderverplichting, niet-onbewoonbaarheid).

De bepaling inzake het vermelden in het conformiteitsattest van een opmerking over het niet voldoen aan de rookmeldersverplichting wordt geschrapt (artikel 3, derde lid Kwaliteitsbesluit). De rookmeldersverplichting wordt immers opgenomen in de modellen van technische verslagen (zie Toelichting bij de nieuwe modellen van technische verslagen).

Het derde lid van artikel 3 wordt vervangen door een bepaling waarbij aan de minister bevoegd voor de huisvesting de mogelijkheid wordt gegeven om voor het gebruik van de modellen van het technisch verslag nadere regels te bepalen. Bedoeling hiervan is om bestaande beschrijvingen van concrete toepassingsgevallen die momenteel opgenomen zijn in het bestaande technisch handboek, in een ministerieel besluit op te nemen en hierbij aan te geven in welke rubrieken en desgevallend in welke categorie deze in het technisch verslag worden gequoteerd. Dit handboek heeft momenteel groot gezag en wordt door woningcontroleurs geconsulteerd, gehanteerd en regelmatig aangevuld op basis van nieuwe casussen. Deze werkwijze is geschikt om de uniformiteit van de conformiteitsonderzoeken door woningcontroleurs te helpen bewaken en zal in de toekomst nog aan belang winnen gelet op het feit dat in de praktijk wordt vastgesteld dat een steeds grotere diversiteit aan woningcontroleurs ontstaat. In het kader van deze redenering heeft de decreetgever ook het initiatief genomen om een traject voor opleiding en erkenning van woningcontroleurs op te starten. Daarnaast zullen een aantal nieuwe vragen opduiken door de nieuwe indeling van gebreken in de categorieën I, II en III, zoals decretaal vastgelegd en nader uitgewerkt in de modellen van het technisch verslag. In het voorliggend ontwerp van besluit wordt ervoor gekozen om aan het technisch handboek juridisch afdwingbaar gezag toe te kennen. Dit geldt evenwel niet voor alle bepalingen van dit handboek, dat momenteel is opgevat als een vademecum, een praktisch werkinstrument voor de woningcontroleur, waarin ook decretale regels en regels uit het uitvoeringsbesluit op een bevattelijke manier worden uitgelegd. Naast het nader regelen van de quoteringspraktijk kan de minister ook regels opleggen met betrekking tot de werkwijze van de controleurs, de wijze waarop gebreken en herstelde gebreken worden waargenomen (louter visueel of meten met een toestel), toe te passen meetmethodes, gebruik van meetinstrumenten en de te beoordelen onderdelen van gebouwen.

Hoofdstuk 4. Het conformiteitsattest

Artikel 4:

In artikel 4, 1° wordt de term “persoon” vervangen door de term “woningcontroleur”.

Artikel 5:

Ongewijzigd.

Artikel 6:

Dit is artikel 7 van het Kwaliteitsbesluit. De inhoud van het huidige artikel 6 van het Kwaliteitsbesluit wordt geschrapt aangezien alle criteria die hier waren vermeld voortaan in de modellen van technische verslagen zijn opgenomen.

In paragraaf 1 wordt de verwijzing naar het geschrapte artikel 6 (van het Kwaliteitsbesluit) weggelaten en wordt de algemene vermelding “als de woning conform wordt bevonden” vervangen door de meer duidelijke bepaling “als de woningcontroleur heeft vastgesteld dat de woning conform is”.

In paragraaf 2 wordt de verwijzing naar het geschrapte artikel 6 (van het Kwaliteitsbesluit) weggelaten en wordt de algemene vermelding “als de woning niet conform wordt bevonden” vervangen door de meer duidelijke bepaling “als de woningcontroleur heeft vastgesteld dat de woning niet conform is”.

Artikel 7:

Artikel 8 van het kwaliteitsbesluit. Door de henummering van de artikelen na weglating van de inhoud van artikel 6 is de verwijzing naar artikel 7 vervangen door een verwijzing naar artikel 6.

Artikel 8:

Dit is het vroegere artikel 9 van het Kwaliteitsbesluit dat de maximumbedragen bepaalt die gemeenten mogen aanrekenen voor het afleveren van een conformiteitsattest. Het artikel is op volgende punten is gewijzigd:

- De vergoeding kan voortaan aangerekend worden voor “het behandelen van een aanvraag” tot afgifte van een conformiteitsattest in plaats van de afgifte van het conformiteitsattest zelf. Het belangrijkste onderdeel van deze behandeling is namelijk het onderzoek ter plaatse, waarvoor voortaan ook een vergoeding kan worden aangerekend, zelfs als het onderzoek uitwijst dat de woning niet conform is en er geen conformiteitsattest kan worden afgeleverd.
- De bedragen van 62,5 euro, 12,50 euro en 1.250 euro die reeds in 1998 werden ingevoerd worden verhoogd naar 90 euro, 15 euro en 1.775 euro, gebaseerd op een indexeringsberekening (aanpassing aan de gezondheidsindex sinds 1/1/1999: $x145,85 / 102,71$ en afgerond naar boven gelet op de tijd die nog loopt tot de voorziene inwerkingtreding op 1/1/2021).
- Een tweede lid wordt toegevoegd voor toekomstige jaarlijkse aanpassingen van deze maximumbedragen aan de gezondheidsindex.

Artikel 9:

Ongewijzigd artikel 10 van het Kwaliteitsbesluit.

Hoofdstuk 5. Waarschuwing

Artikel 10:

De inhoud van dit artikel is nieuw en regelt de nieuwe waarschuwingsprocedure die is opgenomen in artikel 14bis van de Vlaamse Wooncode. De gemeente die een melding ontvangt over de slechte kwaliteit van een woning beschikt voortaan over twee keuzemogelijkheden: enerzijds de procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren en anderzijds de waarschuwingsprocedure.

Bij de keuze voor de waarschuwingsprocedure kan de gemeente een bemiddelende en stimulerende rol spelen. Maar deze keuze houdt ook een risico op tijdsverlies in wanneer bij gebrek aan gunstig resultaat alsnog moet overgestapt worden naar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Daarom heeft de decreetgever geoordeeld dat de waarschuwingsprocedure slechts mag toegepast worden wanneer de kans op succes groot is en werd aan de Vlaamse Regering de opdracht toevertrouwd om de gevallen waarin van deze procedure gebruik gemaakt kan worden nader te omschrijven. In het voorliggend ontwerp wordt de beoordeling van de kans op gunstig gevolg nog overgelaten aan de gemeenten zelf. De Vlaamse Regering kan zich in een latere fase baseren op “good practices” die steden en gemeenten ontwikkelen, om deze gevallen op algemeen verbindende wijze nader te omschrijven.

Met het oog op de belangen van de bewoner wordt de korte termijn om een conformiteitsonderzoek in te stellen met het oog op een mogelijke keuze voor een waarschuwingsprocedure beperkt tot 14 dagen. Het spreekt voor zich dat de gemeente na afloop

van deze termijn nog een onderzoek kan uitvoeren, maar dan beschikt zij niet meer over de keuzemogelijkheid van de waarschuwingsprocedure.

Hoofdstuk 6. Ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring

Artikel 11:

Ongewijzigd.

Artikel 12:

Artikel 12 regelt het advies dat de gewestelijk ambtenaar geeft aan de burgemeester in de procedures om een woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren. Een belangrijk element van dit advies betreft het zogenaamde “omstandig verslag” dat zowel in de procedure onbewoonbaarheid als in de procedure overbewoning wordt gebruikt. Het betreft in de huidige stand van de regelgeving een afzonderlijk document waarin de woningcontroleur de veiligheids- en gezondheidsrisico's beschrijft die aanleiding kunnen geven tot een onbewoonbaar- of overbewoondverklaring.

Het omstandig verslag onbewoonbaarheid

In het voorliggend ontwerp wordt het omstandig verslag, voor wat betreft onbewoonbaarheid, geïncorporeerd in het model van technisch verslag. De gebreken van de nieuwe categorie III, zoals decretaal omschreven in het ontworpen artikel 5, §1, derde lid, 3°, en de omstandige toelichting die de woningcontroleur in het technisch verslag toevoegt, zijn niets anders dan de nieuwe werkwijze om veiligheids- en gezondheidsrisico's in kaart te brengen en nader te beschrijven, met het oog op een eventuele onbewoonbaarverklaring.

Het omstandig verslag overbewoning

Voor de procedure van de overbewoondverklaring wordt wel nog een afzonderlijk omstandig verslag opgesteld. Dit is logisch omdat dit omstandig verslag geen nadere toelichting bevat over gebreken aan de woning die in het technisch verslag werden gequoteerd, maar een nadere toelichting over de veiligheid- of gezondheidsrisico's of menonwaardige levensomstandigheden, die het gevolg zijn van een overschrijding van de bezettingsnorm. De problematiek betreft dus niet de woning zelf, maar de wijze waarop van de woning gebruik gemaakt wordt.

Niet alleen de werkwijze verandert, ook inhoudelijk moet de procedure van de overbewoondverklaring in een nieuw licht bekeken worden. In de Vlaamse Wooncode worden immers de definities van “overbewoonde woning” en “onaangepaste woning” als volgt gewijzigd:

Huidige definities:

- Onaangepaste woning: een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap of die niet aangepast is aan de woningbezetting volgens de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, § 1, derde lid;
- Overbewoonde woning: een woning die onaangepast is vanwege de woningbezetting, waarbij het aantal bewoners van de woning zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt;

Nieuwe definities:

- Onaangepaste woning: een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap;
- Overbewoonde woning: een woning waar een overschrijding van de bezettingsnorm, vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1, vierde lid, een veiligheids- of gezondheidsrisico of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt

Met de nieuwe definities is een woning bij overschrijding van de bezettingsnorm niet meer “onaangepast”, maar wel overbewoond mits voldaan is aan de bijkomende voorwaarden. Hierdoor kan een burgemeester voortaan ernstige overschrijdingen van de bezettingsnorm beter aanpakken. De vroegere “inzake bezetting onaangepaste woning” kan momenteel niet actief gehandhaafd worden. In de huidige stand van de regelgeving is een kleine overschrijding van de bezettingsnorm weliswaar strafbaar, maar dat is slechts een neveneffect van de huidige, ongewenste nultolerantie in de strafrechtelijke procedure, die na de inwerkingtreding van het wijzigend decreet verdwijnt.

Het element “mensonwaardige levensomstandigheden” is nieuw. Hiermee komt de definitie op één lijn met de decretale omschrijving van een gebrek van categorie III (en dus onbewoonbaarheid), waar de mensonwaardigheid eveneens als criterium wordt gehanteerd. De mogelijkheden voor toepassing van de procedure overbewoning worden hierdoor verruimd. Artikel 12 van voorliggend ontwerp voorziet hiervoor een duidelijk kader. Analoog aan de werkwijze voor het capteren van voortschrijdende inzichten aan de hand van concrete toepassingsgevallen en met het oog op een uniforme beoordelingspraktijk (zie bespreking artikel 3, derde lid hierboven), wordt ook hier aan de minister de bevoegdheid gegeven om aanvullende regels te bepalen over de wijze waarop overbewoning in het omstandig verslag wordt gemotiveerd.

Andere wijzigingen aan artikel 12

Andere wijzigingen betreffen terminologische aanpassingen aan de nieuwe methodiek, met name de afschaffing van het strafpuntensysteem en de wijze waarop voortaan “conformiteit” wordt gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode.

In paragraaf 2 wordt in het tweede lid de verwijzing naar paragraaf 1, tweede lid, met betrekking tot de verplichte vermeldingen in het omstandig verslag voor onbewoonbaarheid geschrapt, nu dit omstandig verslag in de modellen van technische verslagen wordt opgenomen.

Paragraaf 3 bevat een taalkundige verbetering: “de burgemeester” in plaats van “Die”.

Artikel 13:

De verwijzing naar het omstandig verslag in de procedure onbewoonbaarheid (art. 12, §1, tweede lid), dat voortaan geïncorporeerd zal zijn in het technisch verslag, wordt geschrapt.

Artikel 14:

Er wordt een verduidelijking toegevoegd met betrekking tot de stukken die moeten worden medegedeeld door de burgemeester aan de verzoeker, de bewoner en aan de houder van het zakelijk recht na advies van de gewestelijk ambtenaar in de procedures ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en overbewoning.

Artikel 15:

Hier is toegevoegd dat de burgemeester bij het betekenen van zijn besluit ook informatie verstrekt over de beroepsmogelijkheden tegen dit besluit.

Artikel 16:

In paragraaf 1 is de mogelijkheid toegevoegd voor de gewestelijk ambtenaar om dit beroep via een digitaal dossieropvolgingssysteem in te stellen. In paragraaf 3 is de mogelijkheid toegevoegd om de beslissing van de minister via een digitaal dossieropvolgingssysteem aan de burgemeester te betekenen. Deze nieuwe digitale werkwijze is nu reeds mogelijk. Een nieuw digitaal dossieropvolgingssysteem (“VLOK”) voor gemeenten en het agentschap werd in de loop van 2018 in gebruik genomen.

Hoofdstuk 7. De inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

Artikel 17:

Het ongewijzigd artikel 16/1 van het Kwaliteitsbesluit.

Artikel 18:

Dit is artikel 16/2 van het Kwaliteitsbesluit. De inhoud van het vroegere artikel 18 met betrekking tot termijnen voor sloop en herstel is geschrapt. Deze hersteltermijnen zijn enkel relevant voor sociaal beheersrecht en recht van voorkoop. Deze wordt voortaan decretaal geregeld. De mogelijkheid tot verlenging van de hersteltermijn kan verder nog relevant zijn voor de heffing, maar wordt opgevangen in art. 2.5.7.0.3 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit met betrekking tot de opschorting van de heffing bij renovatie of sloop.

In het eerste lid wordt een verwijzing naar artikel 28, §1 van het decreet van 22 december 1995, waarvan de inhoud verhuisd is naar de Vlaamse Wooncode, aangepast.

In het derde lid wordt de verwijzing naar de Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, vervangen door de actuele benaming voor deze administratie, namelijk "Federale Overheidsdienst Financiën, dienst Patrimoniumdocumentatie".

Artikel 19:

Artikel 16/3 van het Kwaliteitsbesluit.

Een verwijzing naar artikel 29 van het decreet van 22 december 1995, waarvan de inhoud verhuisd is naar de Vlaamse Wooncode, wordt aangepast.

Artikel 20:

Artikel 16/4 van het Kwaliteitsbesluit. Een verwijzing naar artikel 30 van het decreet van 22 december 1995, waarvan de inhoud verhuisd is naar de Vlaamse Wooncode, wordt aangepast.

Hoofdstuk 8. Herhuisvesting

Artikel 21:

Artikel 17 van het Kwaliteitsbesluit met betrekking tot herhuisvesting van bewoners. De ongeschiktverklaring is hier geschrapt omdat zij in de Vlaamse Wooncode geen aanleiding meer kan geven tot herhuisvesting.

Hoofdstuk 9. Sancties - herstel van conformiteit

Artikel 22:

Het eerste lid van dit artikel is de herneming van het artikel 22 van het Kwaliteitsbesluit. Er wordt verduidelijkt dat de beroepstermijn van 10 dagen pas aanvang neemt na ontvangst van de bekendmaking van de effectieve verzegeling bij beveiligde zending en niet na bekendmaking van het voornemen om te verzegelen. In de praktijk bleek dit immers niet steeds even duidelijk. Er wordt ook uitdrukkelijk verwezen naar het zesde lid van artikel 20, §4 van de Vlaamse Wooncode. Dit om verwarring met andere procedures in artikel 20 §4 te vermijden.

Het tweede lid regelt de beroepsprocedure in het geval van een negatief antwoord van de instantie die de verzegeling heeft opgelegd op de vraag om de verzegeling op te heffen (artikel 20, §4, zevende lid). Deze procedure is grotendeels gelijk aan de procedure voorzien in het eerste lid, met die uitzondering dat de termijn om beroep in te stellen 30 dagen is in plaats van 10. Dit onderscheid wordt verantwoord door het feit dat de hoogdringendheid om zich tegen een verzegeling te verzetten groter is op het moment van de verzegeling zelf en dan ook verwacht kan

worden dat men snel reageert. In het geval van een weigering om de verzegeling op te heffen is die hoogdringendheid minder aanwezig en krijgt men ook meer tijd om het verweer tegen de negatieve beslissing van de instantie die de opheffing weigert, voor te bereiden.

Het principe van de stilzwijgende afwijzing wordt ook hier hernomen. Het is immers uiteraard de bedoeling om beroepen en verzoeken binnen de termijnen te behandelen, maar er moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat dit toch niet gebeurt. Aangezien er meerdere partijen zijn die een beroep of verzoek kunnen indienen, zou een stilzwijgende inwilliging als gevolg kunnen hebben dat er een verschillend resultaat zou ontstaan ten aanzien van iemand die een soortgelijk verzoek heeft gedaan, wat nadien expliciet is afgewezen.

Daarenboven is een verzegeling zoals beschreven in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode een gevolg van een misdrijf. Dit misdrijf is vastgesteld door daartoe bevoegde personen, in de meeste gevallen de wooninspecteur, wiens pv's gelden tot bewijs van het tegendeel en bijzondere bewijswaarde hebben. Het automatisch ongedaan maken van een gevolg van een misdrijf wegens een gebrek aan een tijdige beslissing zou in deze gevallen onbillijk zijn. De woning zou dan opnieuw ter beschikking zijn van de overtreder en het verderzetten van het misdrijf wordt zo in de hand gewerkt.

Hoe dan ook is er steeds een beroep bij de Raad van State mogelijk tegen de stilzwijgende afwijzing, waardoor de rechten van de verzoeker gewaarborgd blijven en zelfs beter dan wanneer er niets zou zijn opgenomen over de gevolgen van het stilzwijgen. Dan geldt immers artikel 14, §3 van de gecoördineerde Wetten op de Raad van State, wat zelf voorziet in een impliciete weigering indien de beroepsinstantie niet reageert binnen de 4 maanden na een aanmaning op een stilzwijgen.

Artikel 23:

Het register van herstellvorderingen, omschreven in artikel 20bis, §2, derde lid van de Vlaamse Wooncode, wordt actief openbaar gemaakt. Het is eveneens verplicht te consulteren door de instrumenterend ambtenaar bij de overdracht van een goed. Het is dan ook essentieel dat vaststaat wat er minimaal in dit register opgenomen moet zijn en hoe het er uitziet.

De nadere regels voor de vorm, inhoud, beheer en gebruik van dat register kunnen omschreven worden door de Vlaamse regering. Dit artikel voorziet in de minimumvereisten op vlak van te vermelden gegevens, publicatiewijze en actualisatie. De gegevens die het register op dit moment reeds vermeldt, worden uitgebreid met het oog op een betere informatieverzorging naar derden (kopers, huurders, notarissen) toe.

De publicatie op de website van het agentschap Wonen-Vlaanderen maakt raadpleging eenvoudig. De maandelijkse actualisatie is een minimumvereiste die korter is dan de frequentie waarmee dit nu gebeurt (driemaandelijks).

Artikel 24:

Het gewijzigde artikel 19 van het Kwaliteitsbesluit.

In paragraaf 1 wordt het tweede lid geschrapt. De definities van "gezondheidsindex" en aangepaste index verhuizen ongewijzigd naar artikel 1, 11° en 1, 1°.

De bedragen die verschuldigd zijn voor het uitvoeren van een hercontrole worden niet afgestemd op de aangepaste maximumbedragen voor het behandelen van een verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest in artikel 8:

- gelet op de verschillende finaliteit;
- de bedragen in artikel 8 zijn maximumbedragen die door de gemeenten kunnen verlaagd worden, terwijl de bedragen van artikel 25 werkelijk te betalen bedragen zijn;

-de bedragen van artikel 25 zijn op een ander tijdstip ingevoerd (2011) en zijn van toen af onmiddellijk geïndexeerd terwijl de bedragen van artikel 8 in 1998 werden ingevoerd en nooit geïndexeerd zijn.

Paragraaf 3 werd aangepast in die zin dat de eerste hercontrole na het uitbrengen van de herstellvordering niet langer 'gratis' is, maar 0 euro zal kosten. Het decreet bepaalt immers dat de Vlaamse Regering het bedrag moet vaststellen. . Met deze aanpassing wordt hieraan tegemoetgekomen.

Hoofdstuk 10. Aanvullende bepalingen

Artikel 25:

Het ongewijzigde artikel 20 van het Kwaliteitsbesluit.

Artikel 26:

Artikel 21 van het Kwaliteitsbesluit.

De definitie van "geïndexeerd kadastraal inkomen" is verhuisd van artikel 1 naar artikel 27, §1, vierde lid.

Hoofdstuk 11. Wijzigingsbepalingen

Afdeling 1. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoefte huurders

Artikel 27:

Dit artikel krijgt nieuwe inhoud. De vroegere bepaling had betrekking op het beroep tegen de verzegeling en is verhuisd naar artikel 23 van voorliggend ontwerp.

Wijzigingen aan paragraaf 1:

- In punt 3° wordt de definitie van "conforme woning" geschrapt. Conformiteit wordt voortaan in de Vlaamse Wooncode gedefinieerd.
- In punt 10° wordt een verwijzing aangepast: het vroegere artikel 5, §1, derde lid VWC waarnaar wordt verwezen, komt voortaan overeen met het huidige artikel 5, §1, vierde lid.
- In punt 11° wordt de verwijzing naar het Kwaliteitsbesluit vervangen door verwijzing naar voorliggend ontworpen besluit.

Artikel 28:

Er zitten drie aanpassingen in de pijplijn met betrekking tot de 'toegangspoort' tot een tegemoetkoming in de huurprijs voor bewoners van ongeschikte woningen. Bedoeling van de aanpassingen is om de toegang tot huursubsidie doelgerichter te maken. Het betreft volgende initiatieven:

- 1) De toegang wordt beperkt tot de woningen waarvoor er effectief een besluit tot ongeschiktverklaring wordt genomen. Dit principe is opgenomen in het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoefte huurders en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders en wordt daar omstandig toegelicht.
- 2) De toegang wordt beperkt tot de mensen die ofwel vanuit een ongeschikt verklaarde woning meteen verhuizen naar de huursubsidiewoning ofwel vanuit de ongeschikt verklaarde woning via een noodwoning verhuizen naar de huursubsidiewoning. Op die manier wordt de toegangspoort wegens verhuis vanuit een ongeschikt verklaarde woning volledig toegespitst op het vinden van betaalbare en kwaliteitsvolle herhuisvesting. Deze bijsturing is eveneens voorzien in het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering tot

wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.

- 3) De toegang wordt doelgericht verruimd zodat de bewoners van ongeschikt verklaarde woningen met meerdere ernstige structurele gebreken sneller in aanmerking komen voor de tegemoetkoming, op voorwaarde uiteraard dat ze aan alle andere voorwaarden voor tegemoetkoming voldoen. De huidige vereiste, nl. de woning moet op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" scoren ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en zestig strafpunten gescoord heeft wordt met voorliggend ontwerpbesluit bijgestuurd. Gelet op de uitgangspunten en op de finaliteit van de nieuwe modellen van technisch verslag wordt de toegangspoort voorzien voor de bewoners van ongeschikt verklaarde woningen met minstens twee gebreken van cat. II of III in de onderdelen "omhuysel" en "binnenstructuur". Dit zijn de woningen met meerdere ernstige structurele gebreken die de eigenaar bijgevolg niet zomaar kan herstellen. Herhuisvesting is in deze gevallen dus noodzakelijk. De tegemoetkoming in de huurprijs kan dan een belangrijke hefboom zijn in het vinden van een kwaliteitsvol alternatief.

Een aanpassing van de regeling ter zake is sowieso noodzakelijk aangezien de huidige regeling verwijst naar de strafpuntenmethodiek, die wordt verlaten. Het voorliggend voorstel maakt de regeling doeltreffender, eenvoudiger en rechtlijniiger.

De budgettaire ruimte die in het huursubsiestelsel zal ontstaan als 1) de toegangspoort 'verhuis vanuit een te kleine woning' wegvalt en 2) de toegangspoorten 'verhuis vanuit een ongeschikte woning' en 'verhuis vanuit een onbewoonbare woning' beperkt worden tot de woningen waarop effectief een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring rust, maken de voorgestelde verruiming m.b.t. de woningen die effectief ongeschikt zijn verklaard en minstens twee structurele gebreken hebben haalbaar (cf. toelichting in punt 3 impact op de begroting).

Artikel 29:

Dit artikel past in artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders twee verwijzingen aan omdat ze door de voorliggende wijzigingen niet meer correct zijn.

Artikel 30:

In artikel 6, §2 wordt het begrip 'kamer' geschrapt, omdat het begrip woning zowel zelfstandige woningen als kamers omvat.

Afdeling 2. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Artikel 31

In artikel 18 van het Kaderbesluit sociale Huur (KSH) worden de verwijzingen naar artikel 5, §1, derde lid vervangen door verwijzingen naar artikel 5, §1, vierde lid aangezien het voorontwerp van decreet een nieuw derde lid invoegt.

Artikel 32:

De prioriteit bij de toewijzing van een sociale huurwoning voor de (ex-)bewoners van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen wordt aangepast aan de nieuwe modellen van technische verslagen. De voorrangregel verwijst immers naar de strafpuntenmethodiek, terwijl die verlaten wordt.

Tegelijk wordt het aantal voorrangsdossiers beperkt tot de gevallen waarin de woning minstens drie ernstige structurele problemen vertoont. Een te ruime toepassing heeft immers een te grote negatieve impact op de andere kandidaat-huurders op de wachtlijst, die eveneens moeilijkheden ondervinden om een betaalbare woning te vinden op de private huurmarkt.

De voorrang na besluit tot ongeschiktverklaring³ wordt dan ook beperkt tot de woningen met minstens 3 gebreken van cat. II of III in de hoofdrubrieken 'Omhuysel' en 'Binnenstructuur'. Dit zijn de ernstige en zeer ernstige structurele (bouwfysische) problemen, mogelijks met direct gevaar voor veiligheid en/of gezondheid tot gevolg. Het gaat vooral over (zeer) ernstige stabiliteits- en vochtproblemen.

In dit verband moet ook gewezen worden op het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid. Daarin is voorzien om de voorrang niet meer te laten gelden in de volgende gevallen:

- 1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- 2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- 3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd."

In artikel 19 van het KSH wordt een verwijzing naar artikel 5, §1, derde lid vervangen door een verwijzing naar artikel 5, §1, vierde lid aangezien het voorontwerp van decreet een nieuw derde lid invoegt.

Artikel 33:

In artikel 37bis, §2, tweede lid KSH wordt een verwijzing naar artikel 5, §1, derde lid vervangen door een verwijzing naar artikel 5, §1, vierde lid aangezien het voorontwerp van decreet een nieuw derde lid invoegt.

Afdeling 3. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders

Artikel 34:

De definitie van "conforme woning" wordt geschrapt. Conformiteit wordt voortaan in de Vlaamse Wooncode zelf gedefinieerd.

Afdeling 4. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren

Artikel 35:

De verwijzing naar het Woningkwaliteitsbesluit van 2013 wordt vervangen door een verwijzing naar het voorliggend ontworpen besluit.

Artikel 36:

³ Aangezien elke onbewoonbaar verklaarde woning in de toekomst ook ongeschikt zal worden verklaard (maar niet elke ongeschikt verklaarde woning ook onbewoonbaar is), is het voldoende om in de voorrang te spreken over een woning met besluit tot ongeschiktverklaring.

De verwijzing naar het “woonkwaliteitsbesluit” wordt vervangen door de verwijzing naar het “woningkwaliteitsbesluit”. De vermeldingen van “kamers” worden geschrapt omdat een verwijzing naar woningen in het algemeen volstaat. Kamers zijn namelijk ook woningen.

Hoofdstuk 12. Slotbepalingen

Artikel 37:

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 38:

Gelet op de tijd die nodig is om alle voorbereidingen te treffen op het terrein om de nieuwe regelgeving inwerking te laten treden (zie bespreking artikel 3-9 hieronder), is het nodig om de oplossing voor de dakisolatieverplichting (zie bijlage 2 bij deze nota) vervroegd in werking te laten treden.

Op het terrein zijn in het verleden enkele problemen opgedoken met de dakisolatieverplichting die vanaf 1 januari 2020 op zichzelf aanleiding kan geven tot een ongeschiktverklaring. Dit is vaak het geval in appartementsgebouwen en bij gebouwen met een dakterras. In de nieuwe modellen van technische verslagen is voor deze problematiek een oplossing voorzien. Een eigenaar kan voldoen aan de dakisolatieverplichting indien zijn woning voldoende energiezuinig is en dat kan aangetoond worden met een energiescore die is vermeld in de energieprestatiecertificaten.

Artikel 39:

Dit artikel bepaalt dat het uitvoeringsbesluit inwerking treedt op 1 januari 2021. Deze tijd is nodig om (1) aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen de gelegenheid te geven om over de wijzigingen te communiceren met alle stakeholders op het terrein, (2) alle woningcontroleurs op te leiden over de nieuwe werkwijze en het gebruik van de nieuwe modellen van technische verslagen, (3) het dossierbehandelingssysteem van Wonen-Vlaanderen en de gemeenten, “VLOK”, aan te passen. Daarnaast moet ook gecommuniceerd worden over de nieuwe verplichting om minstens één vast verwarmingsapparaat te hebben in een woning en moet aan verhuurders voldoende tijd gegeven worden om hieraan te voldoen.

Bijlagen bij het ontworpen BVR:

1. Bijlage 1: model van technisch verslag voor kamers
2. Bijlage 2: model van technisch verslag voor kamers bestemd voor seizoenarbeiders
3. Bijlage 3: model van technisch verslag voor woningen

Voor een toelichting bij de nieuwe modellen van technische verslagen, zie bijlage 2 bij deze nota.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

3.1 Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen dat ook ter beschikking gesteld wordt van de lokale besturen, moet aangepast worden aan de voorgestelde wijzigingen m.b.t. de procedures en de technische verslagen.

De ontwikkeling van de eerste fase van VLOK is achter de rug. VLOK is sinds mei 2018 operationeel. Intussen is ook de tweede fase van VLOK gestart. Deze fase loopt in de periode 2018-2019 en omvat drie grote pijlers:

1. Onderhoud (15%)

2. Optimalisatie bestaande VLOK-functionaliteiten (35%)
3. Projecten (45%).

Voor deze fase II is een eerste vastlegging gebeurd op basisallocatie 1QA60400 van begrotingsartikel QF0-1QACZZZ-WT, na goedkeuring van de Inspecteur van Financiën op 28/09/2018. De voornoemde drie pijlers van fase II bevatten geen ontwikkelingskosten met betrekking tot voorliggend voorontwerp van besluit. Het gaat dus om bijkomend ontwikkelwerk dat moet gebeuren bovenop de ontwikkeling van fase II en vóór de inwerkingtreding van voorliggende wijzigingen moet afgerond zijn.

Concreet moeten volgende aanpassingen aan VLOK gebeuren:

1. Aanpassing technische verslagen;
2. Aanpassing bestaande administratieve procedures en ontwikkeling nieuwe functionaliteit in functie van de waarschuwingsprocedure,
3. Aanpassing webservices;
4. Aanpassingen in functie van de strafrechtelijke procedure (door de Vlaamse Wooninspectie) en ontwikkeling nieuwe functionaliteiten in functie van opvolging verzegeling en beboeting bij verzegeling.

VLOK is ontwikkeld volgens de SCRUM-methode. In deze methode worden zogenoemde 'story points' toegekend aan de te ontwikkelen functionaliteiten. Hoe meer ontwikkelwerk een functionaliteit vraagt, hoe meer story points er worden aan toegekend. Eén story point heeft – in de huidige bezetting van het VLOK-ontwikkelteam – een kostprijs van 720 euro.

Hierbij het aantal story points (SPs) dat op basis van een high level analyse werd ingeschat voor enerzijds de noodzakelijke aanpassingen aan bestaande functionaliteiten en anderzijds de nieuw te ontwikkelen functionaliteiten:

1 Aanpassing technische verslagen

Onderzoek / TV	SPs
Technisch verslag	
Ingave nieuwe versie TV	5
Onderscheid maken tussen pre en post BVR	3
Deel A: Geen HZrs meer	3
Deel B: Geen dakisolatie, zelfde voor kamers als woningen	3
3 categorieën ipv 4	5
EPC bijhouden ?	5
Aantallen optellen ipv berekenen	3
Geen checkboxen vooraan	1
Geen bezettingsnorm per kamer meer	2
Geen herhaling van lokaal bij GRs	3
Eindbeoordeling kamer helemaal opnieuw maken	13
Onderzoek ingeven	
Aparte schermen maken om beide systemen te ondersteunen	13
Puntenschermb (3 categorieën ipv 4)	20
Validatie aanpassingen	8
Metadata nieuwe situatie bewaren	13

Omstandig verslag	
Geen onbewoonbaarheid in OV	8
Scherm aanpassen afh van situatie	8
Overbewoning situatie opvangen	5
Andere impact	
Onderzoeken-grids overall aanpassen	8
Opgeteld	129
Onvolledigheidsgevoeld	15%
Totaal scope	148,35
Contingency	20%
Totaal	178,02

2 Aanpassing bestaande administratieve procedures en ontwikkeling nieuwe functionaliteit in functie van de waarschuwingsprocedure

Procedures	SPs
Melding	
Registreren	8
Aanpassen	5
Vragen & koppelen onderzoek	5
Beslissing vervolg invoeren (afh van entiteit)	8
Waarschuwingsprocedure	
Opstarten	8
Vragen & koppelen onderzoek	5
Brieven implementeren	8
Vervolg ingeven (Proc OO & CA starten/koppelen)	20
Melding herstel ingeven	5
Koppelingen voor documenten invoeren	8
Procedure OO	
Aanpassen termijnen aan nieuwe situatie	5
Brieven aanpassen	13
Procedure CA	
Rookmelders logica weg voor nieuwe situatie	13
Documenten aanpassen	8
CA maken door WI (nieuwe type)	5
Vrijstellingen & opschortingen	
Opschorting renovatie aanpassen (datums)	3

Rekening houden met termijn HV	3
Opgeteld	130
Onvolledigheidsgevoeld	20%
Totaal scope	156
Contingency	20%
Totaal	187,2

3 Aanpassing webservices

Webservices	SPs
GeefWKW	
Nieuw type onderzoek ondersteunen	5
Meldingen teruggeven	8
Waarschuwingsprocedures teruggeven	8
XSDs aanpassen	13
Nieuwe acties maken voor melding/waarschuwingsprocedure	
Melding registreren	8
Melding aanpassen	8
Beslissing vervolg doorgeven	13
Waarschuwingsprocedure opstarten	13
Waarschuwingsprocedure aanpassen	8
XSDs aanpassen	13
Opgeteld	97
Onvolledigheidsgevoeld	20%
Totaal scope	116,4
Contingency	20%
Totaal	139,68

4 Aanpassingen in functie van de strafrechtelijke procedure (door de Vlaamse Wooninspectie) en ontwikkeling nieuwe functionaliteiten in functie van opvolging verzegeling en beboeting bij verzegeling

Wooninspectie	
Verzegeling	55
Boetes	55
Aanpassingen sjablonen	40
<hr/>	
Opgeteld	150
geen marges nodig	
Totaal	150

Dat leidt tot een totaal aantal story points van 654,9. Rekening houdende met een ontwikkelkost van 720 euro incl. BTW (595,04 excl. BTW) per story point wordt de totale kost voor de implementatie van voorliggend ontwerpbesluit incl. BTW geraamd op 471 528 euro (389 692,56 euro excl. BTW).

Naast het aanpassen van het dossieropvolgingssysteem moeten de geplande wijzigingen ook bekend gemaakt worden en dit zowel bij de lokale besturen als bij het brede publiek. Alle doelgroepen van het woonbeleid (eigenaar-bewoners, eigenaar-verhuurders en huurders) worden immers gevat door de woningkwaliteitsnormering en moeten dus goed geïnformeerd worden. Daarvoor kan best een brede mediacampagne worden opgezet. Dergelijke campagne is vergelijkbaar met de campagne over het Vlaamse Woninghuurdecreet die eerstdaags gelanceerd wordt. Daarom wordt de budgettaire kost van een campagne over de optimalisaties inzake woningkwaliteit, net als de campagne over het Vlaams Woninghuurdecreet, incl. BTW op 400.000 euro geraamd.

Tenslotte heeft de wijziging m.b.t. de tegemoetkoming in de huurprijs (art. 28 van het voorliggend ontwerpbesluit) budgettaire implicaties. Om de impact van het voorstel te berekenen, vergelijken we de huidige regeling met de toekomstige.

Huidige regeling:

- Toegang tot huursubsidie na verhuis vanuit een te kleine woning (= overschrijden bezettingsnorm)
Aantal: 215 goedgekeurde huursubsidiedossiers per jaar. Er kan verwacht worden dat een klein percentage hiervan zal verschuiven naar toegangspoort overbewoondverklaring, als de toegang wegens te klein wegvalt. Die toegang wordt nu zo goed als nooit gebruikt aangezien er zo goed als geen overbewoondverklaringen zijn. We ramen de mogelijke verschuiving op max. 10%. Gecorrigeerd aantal goedgekeurde huursubsidiedossiers wegens te klein is bijgevolg: 194/jaar.
- Toegang tot huursubsidie na besluit tot onbewoonbaarverklaring of conformiteitsonderzoek met vaststelling onbewoonbaarheid:
Aantal besluiten + technische verslagen die in aanmerking komen: 931,3 / jaar
→ gecorrigeerd aantal volgens weigeringspercentage huursubsidie: 576
- Toegang tot huursubsidie na ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met vaststelling ongeschiktheid, als het technisch verslag aan één van volgende voorwaarden voldoet:
 - Minstens 3 gebreken cat. III omhulsel en binnenstructuur;
 - Minstens 3 gebreken cat. IV en 60 strafpunten EN/OF.
Aantal besluiten + technische verslagen die in aanmerking komen: 249,3

Toelichting worden opgesomd, ertoe bij dat enkel de ernstige gevallen in aanmerking komen voor ongeschiktverklaring:

1. De inschaling met mogelijkheid om eenzelfde gebrek in verschillende categorieën te quoteren naargelang de werkelijke ernst ervan, en de nauwkeurige omschrijving van het gebrek in het model van technisch verslag, beperken de inschattingsmarge van de controleur;
 2. Het technisch handboek met gedetailleerde richtlijnen, dat permanent aan nieuwe aangetroffen situaties op het terrein wordt aangepast, beperkt de inschattingsmarge van de woningcontroleur eveneens, zeker als hier een ministerieel besluit van gemaakt wordt waardoor deze richtlijnen rechtsregels worden;
 3. De correcte beoordeling door de woningcontroleur in concreto, binnen het hierboven beschreven kader;
 4. Het advies van de gewestelijke ambtenaar voorzien in de procedure voor ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voor “niet-ontvoogde” gemeenten;
 5. De beoordeling door de burgemeester die het besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring neemt;
 6. De mogelijkheid tot beroep tegen het besluit van de burgemeester
- *De Inspectie van Financiën vindt het positief dat het samen voorkomen van 7 of meer gebreken van categorie I gelijkgesteld wordt met 1 gebrek van categorie II (is ook zo opgenomen in de nieuwe modellen). Op die manier wordt er immers rekening gehouden met het cumulatief effect van vele kleine gebreken. De Inspectie van Financiën merkt ter zake wel op dat “men aldus lijkt terug te komen op de strikte indeling in categorieën van gebreken zoals opgenomen in het voorontwerp van decreet”.*

De indeling van gebreken in drie categorieën is gebaseerd op de graad van ernst van de gebreken. Met het toevoegen van een gebrek van categorie II die het cumulatief effect van meerdere kleine gebreken vat, wordt hieraan geen afbreuk gedaan.

- *De Inspecteur van Financiën merkt op dat de maximumbedragen die de gemeenten kunnen vragen voor het behandelen van een aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest worden verhoogd om rekening te houden met de stijging van de levensduurte die zich ondertussen heeft voorgedaan (en zij worden voortaan geïndexeerd) maar dit is niet (lees: minder) het geval voor de maximumbedragen per kamer (en het maximumbedrag per gebouw).*

Deze opmerking kan gevolgd worden. Het maximumbedrag per gebouw wordt aangepast aan deze opmerking en verandert van 1.350 euro naar 1.775 euro door toepassing van dezelfde indexberekening, namelijk aanpassing aan de gezondheidsindex sinds 1/1/1999: $\times 145,85 / 102,71$ en afgerond.

- *Het voorontwerp van decreet stelt dat de Vlaamse regering de gevallen bepaalt wanneer de waarschuwingsprocedure kan toegepast worden. De Inspectie van Financiën merkt op dat de gemeenten in het voorliggend ontwerpbesluit de vrijheid krijgen om hierover te beslissen wanneer de gemeente oordeelt dat de kans op een gunstig gevolg voldoende groot is.*

De basisvoorwaarde is de grote kans op succes. Hier wordt het vertrouwen aan de gemeente gegeven om deze inschatting te maken. Op basis van “good practices” van steden en gemeenten kan de Vlaamse Regering in de toekomst de gevallen waar de waarschuwingsprocedure kan worden toegepast nog nader uitwerken.

- *De Inspectie van Financiën vraagt waarom er slechts in een driemaandelijks actualisatie wordt voorzien als het register van herstellvorderingen verplicht te consulteren is door de instrumenterende ambtenaar.*

Deze opmerking kan gevolgd worden. De termijn wordt aangepast naar een maand. Deze tijd is nodig om vaststellingen te verwerken en daarna in het register op te nemen.

- *De Inspectie van Financiën merkt op dat de basisindex in art. 24, §2 december 2011 is terwijl de aangepaste index (zie artikel 1,1^o) spreekt over de maand november (die voorafgaat aan de aanpassing).*

De bedoeling hiervan is om aan administraties voldoende tijd te geven voor de voorbereide berekening.

- *Het komt de Inspectie van Financiën "coulant" over dat de vergoeding voor de controle ter plaatse na een melding van herstel door de overtreder (na het uitbrengen van een herstellvordering) wordt bepaald op 0 EUR.*

Deze keuze werd reeds in de nota toegelicht. Het decreet bepaalt dat de Vlaamse Regering een bedrag moet vaststellen.

- *Het valt de Inspectie van Financiën tenslotte op dat inzake de aanvragen voor conformiteitsattesten het optreden van het agentschap Wonen-Vlaanderen stelselmatig wordt afgebouwd.*

De gemeenten hebben al sinds de start van de Vlaamse Wooncode een centrale rol in de woningkwaliteitsbewaking in het algemeen en het afleveren van conformiteitsattesten in het bijzonder. De rol van het gewest m.b.t. het afleveren van conformiteitsattesten is daarentegen altijd beperkt geweest tot een paar toepassingsgebieden (SVK-conformiteitsonderzoeken, huursubsidie en tweede opinie bij weigering of stilzitten van de burgemeester). Aan die principes wordt met voorliggend ontwerpbesluit niet geraakt, behalve dan dat de Wooninspecteur van het gewest nu ook de mogelijkheid krijgt om in bepaalde gevallen een CA uit te reiken.

Bespreking van de opmerkingen van de Inspectie van Financiën m.b.t. de budgettaire aspecten:

- *Het lijkt er volgens de Inspectie van Financiën op dat de besparing m.b.t. de toekenning van huursubsidies (door te vereisen dat er effectief een besluit tot ongeschiktverklaring wordt genomen), die al voorzien is in een ander ontwerp-BVR, hier opnieuw wordt ingebracht. Daarnaast vindt de Inspectie van Financiën het effect van de doelgerichte verruiming van de huursubsidie redelijk, al wordt wel gewezen op het feit dat dat effect zich elk jaar voordoet zodat er een cumulatieve weerslag is die de budgettaire kost van de verruiming na 6 jaar doet oplopen tot 1 miljoen euro.*

Bij de budgettaire raming van het ontwerp BVR m.b.t. de huursubsidie waarnaar verwezen wordt⁴ is de besparing ter zake (nl. een conformiteitsonderzoek is niet meer voldoende voor aanvraag huursubsidie, er moet effectief een besluit tot ongeschikt of onbewoonbaarverklaring zijn) niet in rekening gebracht. Er is dus geen dubbeltelling van de besparing die deze verstrenging met zich meebrengt. De cumulatieve weerslag waar de Inspectie van Financiën op wijst is eigen aan het huursubsidiestelsel.

⁴ Cf. toelichting bij artikel 28 van voorliggend ontwerpbesluit.

- *De Inspectie van Financiën vraagt om de vereiste kredieten voor de meeruitgaven in de voorziene begroting van het beleidsveld Wonen op te vangen.*

De opmerking is terecht. Binnen de begroting Wonen blijft na de begrotingsopmaak 2019 nog een aanzienlijk gedeelte van de provisie voor nieuw beleid (QF0-1QDC2TC-PR) beschikbaar, waarmee de budgettaire impact van het ontwerpbesluit kan opgevangen worden.

Het begrotingsakkoord werd aangevraagd op 4 december 2018.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Het voorstel werkt de waarschuwingsprocedure, die decretaal nieuw wordt ingevoerd, nader uit. Hiermee wordt een praktijk omkaderd die reeds door een aantal steden en gemeenten op het terrein wordt toegepast. Voor deze gemeenten vormt het voorstel geen bijkomende last. Gemeenten die de waarschuwing in de praktijk nog niet hanteren hebben de vrije keuze of zij in de toekomst van deze mogelijkheid gebruik willen maken of niet. Er is slechts een bijkomende last indien zij deze keuze maken.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Het voorstel heeft geen invloed op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

1 Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018/242 van 8 oktober 2018.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking;

2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

1. Het principiële ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking, met inbegrip van bijlagen 1, 2 en 3.
2. Toelichting bij de nieuwe modellen van het technisch verslag.
3. Het advies van de Inspectie van Financiën.
4. Het begrotingsakkoord (nog toe te voegen)