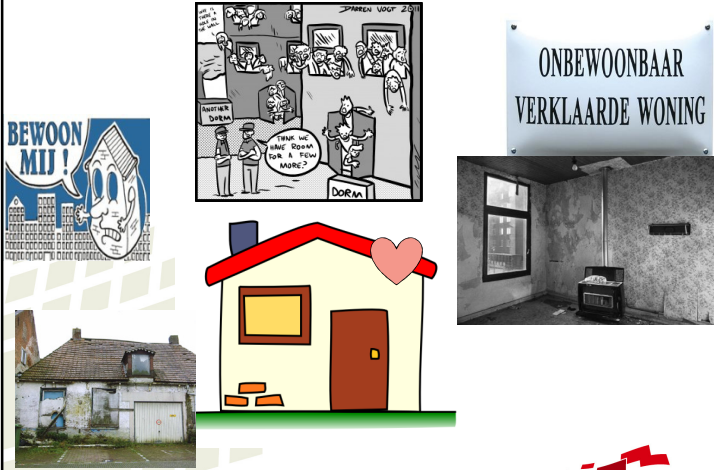




Woningkwaliteit

Johan Baeten
Diensthoofd Wonen Vlaams-Brabant


Woningkwaliteit

Recht op **behoorlijk wonen** (Grondwet, Vlaamse Wooncode)

1. Minimale kwaliteitsvereisten
2. Betaalbare prijs
3. Woonzekerheid
4. Aantal instrumenten voor woonkwaliteitsbewaking: woning kwalitatief in orde brengen en op de reguliere woonmarkt te brengen




Woningkwaliteit

- De beoordeling van de woning gebeurt aan de hand van een **technisch verslag** na een uitpandig en inpandig onderzoek van de woning
- Beoordeling van woning: stabiliteit, elektriciteit, gas-en stookinstallaties, vocht, ramen & deuren, sanitair, verwarming, verluchting/risico op CO-vergiftiging, afwerking, trappen en toegankelijkheid






Wat is een woning?



elk onroerend goed of deel ervan hoofdzakelijk bestemd voor **huisvesting** gezin of alleenstaande

2 types van woningen:

- **Zelfstandige woning:** 3 functies (keuken, bad of douche en toilet) in de woning aanwezig
- **Niet-zelfstandige woning:** minstens 1 functie niet in de woning + gemeenschappelijk voorzien



Wat is een “slechte” woning?



Een woning die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsvereisten voorzien in **art. 5** van de Vlaamse Wooncode

- Absolute minimumnormen
- Voor alle bestaande woningen
- Geen grote luxe, maar veilige en gezonde woningen met basiscomfort!



Wat is een “slechte” woning?

2 begrippen:

- Een ongeschikte woning
= meer dan 14 strafpunten op het “technisch verslag”
- Een onbewoonbare woning
= veiligheids- of gezondheidsrisico, beschreven in “omstandig verslag”



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Het technisch verslag



Checklist van gebreken, gekoppeld aan strafpunten

4 categorieën:

categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

15 punten = ongeschikt

WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Het technisch verslag

- Gebreken van cat. IV (15 punten)

		categorie			
		I	II	III	IV
		1	3	9	15
5	ELEKTRICITEIT				
B1	indicatie van een risico op elektrocutie/brand				
6	GAS- OF STOCKOLIE-INSTALLATIE				
B1	indicatie van een risico op ontploffing/brand				

- Gebreken van cat. III (9 punten)

STABILITEIT van de deconstructuur (gebinte, draagbalken, dakplek, ...)			
11	aansetting en/of doorboring van de dragende dekelementen	ernstig / zeer ernstig	
12	buigvervalsing van de dragende dekelementen		

WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Het technisch verslag

- Gebreken van cat. II (3 punten)

22	LUCHTQUALITEIT	
221	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer	
222	er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties	
223	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken	
224	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer	
225	er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC	
226	indicatie van een risico op CO-vergiftiging	

- Gebreken van cat. I (1 punt)

14	KELDER(S)	
VOCHTSCHADE		
141	vochtige kelderuren-moer	
142	onder water / plus- of kelderwater aanwezig	

WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN



Het omstandig verslag

uitvoerige omschrijving van de gebreken en de eraan verbonden ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's

2 mogelijke situaties:

- **Algemene toestand van de woning** (zeer vochtig, stabiliteitsproblemen,...)
- **Lokale gebreken** (bvb. aan gas- of elektrische installatie)

Omschrijving gebreken

De draagvloer helt in de leefkamer af naar de voorgevel.
 Er is insijpelend vocht in de hal, de keuken.
 Het plafond van de keuken zakt door ten gevolge van insijpelend vocht.
 Er is opstijgend vocht in de leefkamer, de keuken.
 Er is doorslaand vocht in de hal naar de eerste verdieping.
 Er is condenserend vocht onder het raam van de slaapkamer op de eerste verdieping aan de voorgevel.
 Er is op het gelijkvloer een binnenmuur met een gat in de lambrisering.
 De treden van de trap zijn niet mooi horizontaal.
 De badkamerinrichting is algemeen versleten.
 Er zijn geen 2 gaarde stopcontacten naast deze in gebruik voor de vaste toestellen in de keukenfunctie.
 Er is onvoldoende verluchting mogelijk in de leefkamer.
 Er is onvoldoende verluchting mogelijk in een slaapkamer.
 Er is geen rookmelder.

3. CO gevaar:

Vaststellingen: De schouw van het hoofdgebouw is niet hoog genoeg. De afvoerbuis van de gasboiler is te laag.
 De 2 gaskachels type B en de gasboiler type B staan in niet-permanent geventileerde ruimten.
 Hierdoor is er gevaar voor CO-intoxicatie in de woning.



Ernstige indicatie van risico op CO-vergiftiging

Ernstige indicatie van risico op elektrocutie

WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Wat *moet* je doen tegen “slechte” woningen?

2 pistes:

- Toepassing Hfdst. III Vlaamse Wooncode (VWC)
- Toepassing art. 135 Nieuwe Gemeentewet (NGW)

Toepassing Hfdst. III VWC

= de normale procedure:

wisselwerking tussen Vlaanderen en gemeente

- grote rol voor burgemeester
 - Contact met betrokkenen
 - Hoorplicht
 - Besluit nemen
- adviserende rol voor Wonen-Vlaanderen
 - Conformiteitsonderzoek uitvoeren
 - Advies aan burgemeester



Procedure Hfdst. III VWC

Stap	Wie?
1. Start procedure	• Burgemeester
2. onderzoek ontvankelijkheid	• Burgemeester
3. Verzoek conformiteitsonderzoek	• Burgemeester
4. Conformiteitsonderzoek	• Wo-VI
5. Advies aan burgemeester	• Wo-VI
6. Betrokkenen informeren	• Burgemeester
7. Betrokkenen horen	• Burgemeester
8. Besluit	• Burgemeester
max 3 maanden (ordetermin)	
9. Beroep	• Belanghebbende
10. Beslissing beroep	• Minister

Rol burgemeester: Start procedure



- Verzoek belanghebbende aan burgemeester
 - (Aangetekende) brief aan burgemeester
 - datum (aangetekende) zending
 - Aanvraag op gemeentehuis: tegen ontvangstbewijs
 - datum ontvangstbewijs
 - Best standaardformulier voorzien
 - Best meteen duidelijkheid geven over procedure en gevolgen (vb. niet altijd voorrang)



Rol burgemeester: Start procedure

- Initiatief gewestelijk ambtenaar
 - na onderzoek Wooninspectie
 - na onderzoek in kader van huursubsidie
 - na klacht die door gemeente niet behandeld is
 - datum advies GA aan burgemeester
- Initiatief burgemeester
 - vb. na klachten bij politie, OCMW
 - datum verzoek burgemeester



Rol burgemeester: Onderzoek ontvankelijkheid verzoek



A. Verhuurder op de hoogte van gebreken?

Indien neen:

- aanbevelen om verhuurder op de hoogte te brengen
- opvolgen

B. Verzoek gemotiveerd? (Eventueel vooronderzoek)

Indien manifest
ongegrond of niet
gemotiveerd:

- niet ontvankelijk
- verzoeker op de hoogte brengen



Rol burgemeester: Vraag naar advies



Adviesvraag van burgemeester aan GA

- Ligging woning duidelijk beschrijven
- Medeondertekening gemeentesecretaris → cfr gemeentedecreet
- Zo snel mogelijk



Rol Wonen-Vlaanderen: Conformiteitsonderzoek



- Inpandig onderzoek
- Visuele vaststellingen woning (niet bewoners)
- Aan de hand van technisch verslag



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Rol Wonen-Vlaanderen: Advies aan burgemeester



- Vanaf 15 punten: advies ongeschiktheid
- Indien veiligheids- en gezondheidsrisico:
advies onbewoonbaarheid



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Rol Wonen-Vlaanderen: Advies aan burgemeester

- Advies O/O: niet bindend voor burgemeester
- Advies niet-O/O: burgemeester kan geen
besluit O/O nemen



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Rol Wonen-Vlaanderen: Advies aan burgemeester

- Geen advies gekregen 75 dagen na verzoek?
→ burgemeester kan besluit nemen zonder
advies
→ er moet wel conformiteitsonderzoek
gebeuren



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Rol burgemeester: Betrokkenen informeren



- Burgemeester bezorgt advies GA + technisch verslag
- Aan:
 - zakelijk gerechtigden
 - bewoners
 - verzoeker

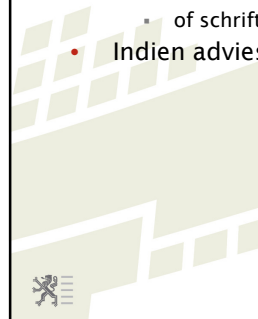


WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Rol burgemeester: Betrokkenen horen



- Indien advies O/O: betrokkenen uitnodigen argumenten kenbaar te maken → hoorplicht
 - mondeling
 - of schriftelijk
- Indien advies niet O/O: geen hoorplicht



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Rol burgemeester: besluit nemen



- Burgemeester beslist binnen 3 maanden (na startdatum)
 - Besluit O/O
 - Betekening aan verzoeker + bewoner + HZR
 - officiële kennisgeving van inventarisatie: **steeds expliciet vermelden in besluit**
 - Afschrift besluit aan gewestelijk ambtenaar en wooninspectie
 - Geen besluit, doch beslissing
 - Betekening beslissing aan verzoeker + bewoner + HZR
 - Afschrift beslissing aan gewestelijk ambtenaar en wooninspectie



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Rol burgemeester: besluit nemen

- Burgemeester beslist niet = “stilzitten”
- Burgemeester kan rechtsgeldig beslissen tot beroep tegen stilzitten wordt ingediend
- Medeondertekening secretaris!



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Rol burgemeester: Herhuisvesting

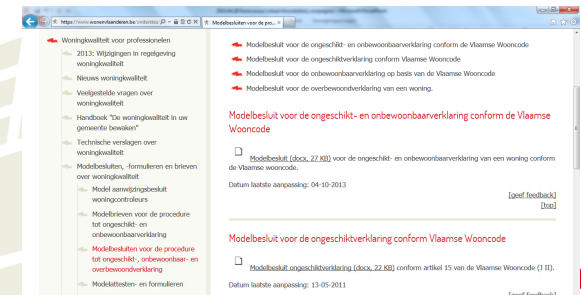


- Inspanningsverplichting t.a.v. bewoners met laag inkomen (voorwaarde sociale huur)
- Gemeentelijke mogelijkheden?
- Noodwoningen OCMW of SHM?
- Begeleiding huurders bij zoektocht
- Niet altijd voorrang sociale huur of huursubsidie!
- Herhuisvestingskosten recupereren



Rol burgemeester

Modeldocumenten voor elke stap op
www.wonenvlaanderen.be



Rol minister: beroep



- Om ontvankelijk te zijn:
 - beroep tegen besluit, beslissing of stilzitten
 - Beveiligde zending t.a.v. minister van wonen naar adres Wo-VI centraal
 - tijdig: ten laatste 30 dagen na beslissing of tot 12 maanden na verzoek bij stilzitten
- **In besluit of beslissing op wijzen!**
- Schorst inventarisatie
- Indiener kan in beroepschrift vragen om mondeling gehoord te worden



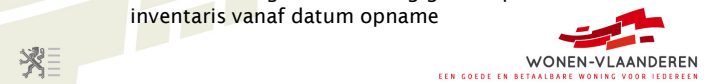
Rol minister: beroep

Beoordeling gegrondheid beroep:

- voorbereiding door centrale dienst Wonen-Vlaanderen
- objectieve (actuele) toestand woning doorslaggevend
→ indien nodig hercontrole door woningcontroleur centrale dienst

Beslissing binnen 3 of 4 maanden:

- bevestiging besluit of beslissing burgemeester
- woning wordt O/O verklaard door minister
→ inventarisatie vanaf datum MB
- woning wordt niet-O/O verklaard
→ indien nodig wordt woning geschrapt uit inventaris vanaf datum opname



Rol burgemeester: besluit opheffen

- Na nieuw conformiteitsonderzoek
→ Woningcontroleur bij besluit door burgemeester aan te wijzen!
- Als de woning:
 - niet onbewoonbaar is;
 - minder dan 15 punten scoort;
 - voldoet aan de rookmeldersverplichtingen;
- Door conformiteitsattest uit te reiken



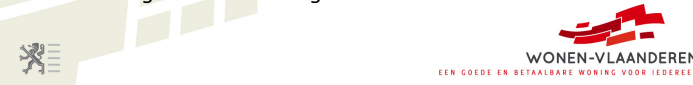
Gevolgen O/O-verklaring Hfdst. III VWC

Voor de eigenaar/verhuurder:

- Opname in VIVOO (cf. verder)
- Verhuren = strafbaar

Voor de bewoner:

- Mogelijk ontruiming
- Mogelijk recht op voorrang sociale huur
→ Maar bijkomende voorwaarden!
- Mogelijk recht op huursubsidie
→ Maar bijkomende voorwaarden voor ongeschiktverklaring!

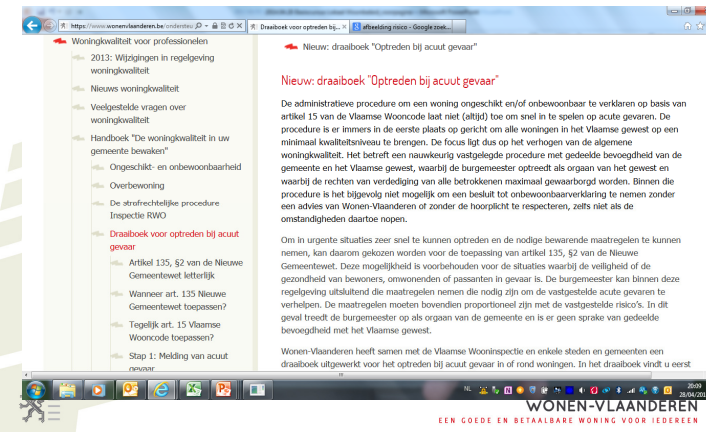


Toepassing art. 135 NGW

- Woning onbewoonbaar verklaren
→ Niet ongeschikt!
- Enkel bij acuut gevaar
- Enkel om acuut gevaar op te lossen!
- Geen strikte procedure, maar indien haalbaar toch hoorplicht
- Geen beroep bij minister van wonen, maar klacht bij gouverneur



Toepassing art. 135 NGW



Gevolgen onb-verklaring art. 135 NGW

Voor de eigenaar/verhuurder:

- Opname in VIVOO (cf. verder)
- Snel acute gevaren verhelpen!

Voor de bewoner:

- Mogelijk ontruiming
- Recht op voorrang sociale huur
→ Enige bijkomende voorwaarde: ontruiming!
- Recht op huursubsidie



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

De Wooninspectie



- Strafrechtelijke procedure
- Optreden o.b.v. prioriteiten
- Herstelvordering, bevel tot herstel
- Geldboete en gevangenisstraf
- Hersteld bij:
 - Niet onbewoonbaar
 - 0 punten
 - Voldoen aan rookmelders-verplichtingen

→ PV van uitvoering



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Wat is een onaangepaste/overbewoonde woning?



- Onaangepast:

Woning voldoet niet aan bezettingsnorm of is niet aangepast aan fysieke mogelijkheden bejaarden of personen met handicap

- Overbewoond:

Bezettingsnorm is dermate overschreden dat er een veiligheids- of gezondheidsrisico ontstaat



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Het technisch verslag: de bezettingsnorm (deel D)

totale nettovloeroppervlakte (in m²) van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)	2	2	3	5	8	10	

Vanaf 6 w oonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Bezettingsnorm overschreden = onaangepast
Veiligheids- en gezondheidsrisico = overbewoond



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Wat moet je doen tegen overbewoning?

- Procedure gelijk aan procedure tot O/O-verklaring
- Onaangepastheid geeft geen aanleiding tot besluit burgemeester
- Overbewoning wel, na advies Wo-VI (steeds met omstandig verslag).



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Gevolgen van overbewoondverklaring

Voor de eigenaar/verhuurder:

- Geen opname in VIVOO
- Verhuren is strafbaar

Voor de bewoner en burgemeester:

- Overbewoning ongedaan maken door één of meer bewoners te herhuisvesten



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Gevolgen van inventarisaties

- Algemeen
- Specifiek voor VIVOO



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Gevolgen van inventarisaties

- Algemeen
 - Recht van voorkoop (indien opgenomen in themabestand Vlaamse Voorkooprechten)
 - Sociaal beheer
 - Mama- en papalening
 - Vermindering heffingsgrondslag registratierechten



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Gevolgen van inventarisatie

- Specifiek voor VIVOO
 - Heffingen geïnd door Vlabe
 - Mogelijkheid tot vrijstelling/schorsing van de heffing



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN



WONEN-VLAANDEREN
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Conformiteitsattest



- Wat is conformiteitsattest?
- Hoe aanvragen/afleveren?
- Geldigheid en verval
- Extra mogelijkheden voor een gemeente
- Rol van Wonen-Vlaanderen
- Rol van Inspectie RWO



Wat is een conformiteitsattest?

- Attest waaruit blijkt dat een woning/kamer die verhuurd/ter beschikking gesteld wordt (voldoende) voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen én aan de rookmeldersverplichtingen
- Woning/kamer kan nog strafpunten hebben (<15)
- Objectgebonden beoordeling
- In principe geldig voor 10 jaar
- Gemeente kan vergoeding vragen



Hoe aanvragen

Aangetekende zending
Afgifte tegen ontvangstbewijs

- Aanvraag op vrijwillige basis
 - Aanvraag gebeurt bij de gemeente door de houder zakelijk recht of onderverhuurder per beveiligde zending.
 - Aanvrager voegt alle keuringsattesten bij waarover hij beschikt.
 - Brandweerattest nodig indien verplicht (kamers).
 - Wanneer aanvraag volledig is, ontvangstmelding.
 - Onderzoek in de woning door controleur aangewezen door burgemeester



Hoe aanvragen/afleveren?

- Onderzoek op basis van puntenformulier
- Beslissing binnen de 60 dagen na aanvraag
- Bij negatieve beslissing of overschrijden van termijn : 2^{de} opinie vragen bij Wonen-Vlaanderen (binnen 30 dagen)



Hoe aanvragen/afleveren?

- Aanvraag om een besluit op te heffen
 - CA is nodig om besluit tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid (VWC) op te heffen
 - CA is nodig om besluit onbewoonbaarheid (art 135 NGW) op te heffen
 - Iedereen kan aanvraag indienen
 - Indien besluit genomen werd o.a. o.b.v. problemen met gas-, elektrische installaties kunnen keuringsattesten opgelegd worden → in besluit vermelden!



Hoe aanvragen/afleveren?

- Termijnen, onderzoek en mogelijkheid 2^{de} opinie zijn dezelfde als hoger



Geldigheid en verval

- CA in principe 10 jaar geldig
- Vlaamse regering kan kortere termijn bepalen voor bepaalde gevallen
- Gemeente kan kortere termijn bepalen (al dan niet voor bepaalde gevallen)



Geldigheid en verval

- Vervalt van rechtswege:
 - Wanneer uitvoerige werken gedaan worden
 - Wanneer woning/kamer ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard wordt (VWC)
 - Wanneer woning/kamer onbewoonbaar verklaard wordt (NGW)
 - Wanneer een PV opgesteld wordt door Wooninspecteur (er moet hier geen besluit zijn)



Extra mogelijkheden voor een gemeente

- CA in tijd beperken
- CA verplichten bij nieuwe verhuring
- Op eigen initiatief CA uitreiken



Rol van Wonen Vlaanderen

- Levert CA af op vraag van SVK voor woningen die ze in huur nemen
- Levert CA af i.k.v. aanvragen tegemoetkoming in de huurprijs



Rol van Wonen Vlaanderen

- Behandelt aanvragen CA na weigering of overschrijden termijn door gemeente
 - Aanvraag per beveiligde zending samen met ontvangstbewijs gemeente of bewijs aangetekende zending
 - Onderzoek van de woning
 - Beslissing aan aanvrager en aan gemeente
 - Geen termijn om aanvraag te behandelen



Rol van Agentschap Inspectie

- PV van uitvoering geldt als CA

