

# AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

## Vlaamse overheid

Koning Albert II-laan 19 bus 40

1210 BRUSSEL

T 1700

F 02 553 17 50

[www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

Aan

- de colleges van burgemeester en schepenen
- de gemeentelijke huisvestingsambtenaren
- de gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsprojecten Lokaal Woonbeleid

uw bericht van uw kenmerk

ons kenmerk bijlagen

WoVI/WK/20220324

vragen naar/e-mail

telefoonnummer

datum

helpdesk.oekraïne@vlaanderen.be

24/03/2022

Betreft: Het waarborgen van de veiligheid, gezondheid en menswaardigheid van de zelfstandige woningen en kamers waarin Oekraïense vluchtelingen tijdelijk worden gehuisvest

Geachte heer/mevrouw,

De oorlog in Oekraïne, die op 24 februari 2022 is begonnen, veroorzaakt in Europa een grote stroom oorlogsvluchtelingen. Op het Europese continent, en dus ook in ons land, krijgen deze vluchtelingen zoals u weet het bijzonder statuut "Tijdelijk Ontheemden", waardoor zij geen verzoek voor internationale bescherming moeten indienen. Hiermee wordt de fase van collectieve federale opvang van asielaanvragers door Fedasil quasi volledig overgeslagen en is vrijwel onmiddellijk een oplossing voor noodopvang / tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

Dit stelt ons voor een grote uitdaging. We moeten niet alleen voldoende noodopvang en tijdelijke huisvesting vinden voor de oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne, het moet ook op een veilige, gezonde en menswaardige manier gebeuren.

Met deze brief wil ik u dan ook een aantal concrete aanbevelingen geven voor het waarborgen van de veiligheid, gezondheid en menswaardigheid van de zelfstandige woningen en kamers waarin Oekraïense vluchtelingen tijdelijk worden gehuisvest.

## De afwijkende woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen

Voor **noodopvang in gebouwen die niet ingericht zijn om (tijdelijk) in te wonen** (vb. sporthal, feestzaal, bedrijfspand edm) zijn de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet van toepassing. Deze noodopvang moet uiteraard steeds veilig, gezond en menswaardig gebeuren. Op de website <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/opvang-vluchtelingen-oekra%C3%AFne> staan een aantal richtsnoeren die kunnen helpen om dit te beoordelen.

Voor de **noodopvang of de tijdelijke huisvesting in zelfstandige woningen en kamers** is de Vlaamse Codex Wonen wel van toepassing. Om de zoektocht naar woningen in functie van de Oekraïense vluchtelingen crisis te faciliteren heeft de Vlaamse regering wel een aantal tijdelijke afwijkingen op de woningkwaliteitsnormen vastgesteld. We informeerden de lokale besturen hierover al eerder via nieuwsbrief en via de website <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/versoepeling-van-de-woningkwaliteitsvereisten>. Ter ondersteuning heeft Wonen-Vlaanderen intussen in **VLOK**, het dossieropvolgingsysteem voor woningkwaliteit, bijkomende modellen van technisch verslag voorzien waarin de tijdelijke afwijkingen op de woningkwaliteitsnormen zijn verwerkt.

## Aanbevelingen voor het screenen / onderzoeken van zelfstandige woningen en kamers

Idealiter onderzoekt een woningcontroleur van het lokaal bestuur of van het intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid elke zelfstandige woning en elke kamer die wordt aangeboden met het oog op het tijdelijk huisvesten van Oekraïense vluchtelingen.

Het spreekt evenwel voor zich dat hiervoor voldoende personeelscapaciteit moet voorhanden zijn en dit bijgevolg niet evident is. Als het consequent uitvoeren van volwaardige conformiteitsonderzoeken (zoals bedoeld in artikel 3.4 van [het Besluit bij de Vlaamse Codex Wonen](#) van 2021, maar uiteraard wel rekening houdende met de afwijkende woningkwaliteitsnormen) om die reden niet haalbaar is, kan volgende **drietrapsaanpak** aangewezen zijn:

### 1. Nagaan of de woning is opgenomen in:

- o de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (opzoeken kan in VLOK of op <https://www.geopunt.be/kaart>);
- o het register van herstellvorderingen (opzoeken kan op <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/register-van-herstellvorderingen> of op <https://www.geopunt.be/kaart>).

Als de woning op de inventaris of op het register staat, komt ze niet in aanmerking voor de toepassing van de afwijkende woningkwaliteitsnormen. Het verhuren, te huur of ter beschikking stellen van deze woningen (al dan niet kosteloos) is bovendien per definitie strafbaar, tenzij alle woningkwaliteitsproblemen intussen zijn verholpen. Zolang er geen conformiteitsattest voorhanden is waaruit blijkt dat de woning opnieuw in orde is, worden deze woningen best geschrapt uit het aanbod.

2. **High level risicoanalyse** op basis van bijvoorbeeld volgende indicatoren:
  - Kennis van de gemeente over ernstige woningkwaliteitsproblemen in de buurt of straat waarin de woning ligt;
  - Slechte uitwendige staat van de woning (kan ter plaatse beoordeeld worden of via google maps);
  - Veroordeling eigenaar-verhuurder wegens krotverhuur.
  
3. **Volwaardig conformiteitsonderzoek of beperkte screening** voor de woningen waarvoor er op basis van de high level risicoanalyse alarmbellen afgaan.
  - Een volwaardig conformiteitsonderzoek kan alleen gebeuren door een woningcontroleur. Vanaf 1 april moet deze woningcontroleur over een erkenning beschikken. Alle bestaande woningcontroleurs, die bij besluit nominatief zijn aangewezen door de burgemeester, zijn 'voorlopig erkend' en voldoen dus aan deze voorwaarde. Meer informatie over deze erkenningsplicht voor woningcontroleurs vindt u op <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/erkenning-woningcontroleurs>. Zoals hoger gezegd zijn er intussen in VLOK aangepaste technische verslagen beschikbaar waarin de afwijkende woningkwaliteitsnormen zijn verwerkt.
  - Een beperkte screening kan - maar moet niet - worden uitgevoerd door een woningcontroleur. Ook wijkagenten, administratieve medewerkers van het lokaal bestuur, hulp- en zorgverleners enz kunnen dit doen om de veiligheid, gezondheid en menswaardigheid van aangeboden woningen te screenen. Ook de personen die de Oekraïense vluchtelingen begeleiden naar een woning kunnen op dat moment nog een beperkte screening doen (maar het gebeurt uiteraard best eerder). Deze screening kan bijvoorbeeld gebeuren aan de hand van de checklist met indicaties op <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/versoepeling-van-de-woningkwaliteitsvereisten>.

Aandachtspunten hierbij:

- Voor huurwoningen die voldoen aan de gewone woningkwaliteitsnormen is het sowieso aanbevolen om, op basis van een volwaardig conformiteitsonderzoek van een woningcontroleur, een conformiteitsattest af te leveren. **Voor woningen die enkel voldoen aan de afwijkende normen kan de burgemeester geen conformiteitsattest afgeven.**
- Een aantal lokale besturen heeft een verordening om het conformiteitsattest te verplichten voor de huurwoningen op haar grondgebied. Als het lokaal bestuur deze verplichting niet wenst toe te passen op de woningen die tijdelijk worden aangeboden in functie van deze vluchtelingen crisis, kan ze hierover een bijzondere bepaling opnemen in haar verordening. **Het lokaal bestuur moet dergelijke bepaling niet ter goedkeuring voorleggen.** Het kan dus meteen in werking treden. Dat geldt ook voor de gemeentelijke kamerreglementen met strengere veiligheids- en woningkwaliteitsnormen voor kamers die aangepast worden, louter met de bedoeling om de tijdelijke huisvesting van oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne te faciliteren. Andere wijzigingen moeten nog steeds ter goedkeuring worden voorgelegd.
- De administratieve handavingsprocedures (waarschuwingsprocedure en procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring) zijn niet geschikt om te doorlopen in deze uitzonderlijke context, aangezien ze beide gekoppeld zijn aan de afgifte van een conformiteitsattest. Het conformiteitsattest is immers nodig om 1) een waarschuwingsprocedure

af te sluiten en 2) na een besluit tot ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring geschrapt te worden van de Vlaamse inventaris. De samenhang tussen het conformiteitsattest en de administratieve handhavingprocedures is gericht op het realiseren van een kwaliteitsvolle duurzame woningmarkt. Er kan dan ook geen conformiteitsattest worden afgeleverd voor woningen die – als tijdelijke noodoplossing - enkel voldoen aan het afwijkend kader. Er wordt daarom aanbevolen om bij woningkwaliteitsproblemen in dit tijdelijk aanbod vooral **informerend, sensibiliserend en preventief** tewerk te gaan.

- o Als er ernstige veiligheids- en gezondheidsproblemen zijn, waardoor er onmiddellijk moet worden opgetreden, kan de burgemeester een woning onbewoonbaar verklaren op basis van **artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet**. Een handig stappenplan voor het toepassen van deze wetgeving vindt u op:

[https://vlok.vlaanderen.be/handboekwoningkwaliteit/Topics/Art\\_135\\_Nieuwe\\_gemeentewet.htm#\\_Toc78535144](https://vlok.vlaanderen.be/handboekwoningkwaliteit/Topics/Art_135_Nieuwe_gemeentewet.htm#_Toc78535144). Het lokaal bestuur kan de **Vlaamse Wooninspectie** ook op de hoogte brengen van ernstige inbreuken op de afwijkende woningkwaliteitsnormen, zodat de opportuniteit van een strafrechtelijk optreden in die gevallen kan afgewogen worden. Een belangrijk element in deze afweging is het feit dat de woning na opstart van de strafrechtelijke procedure sowieso moet hersteld worden volgens de gewone woningkwaliteitsnormen. Het afwijkend kader kan dan niet meer toegepast worden.

#### Bijstand van de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid mogelijk

Als een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid (IGS) bijstand wil bieden aan het lokaal bestuur voor het uitvoeren van screenings of conformiteitsonderzoeken in woningen voor Oekraïense vluchtelingen kunnen **deze screenings en conformiteitsonderzoeken tijdelijk in de plaats komen van conformiteitsonderzoeken die kaderen in het afgesproken pakket van aanvullende activiteiten**. Voorwaarde hierbij is uiteraard dat het lokaal bestuur uitdrukkelijk vragende partij is voor deze bijstand. Het IGS neemt in dat geval zo snel mogelijk contact op met de begeleider lokaal woonbeleid van Wonen-Vlaanderen, zodat er hierover afspraken kunnen gemaakt worden.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen staat klaar om vragen te beantwoorden over de toepassing van de afwijkende woningkwaliteitsnormen. Deze vragen kunnen gesteld worden via [helpdesk.oekraine@vmsw.be](mailto:helpdesk.oekraine@vmsw.be). De technische helpdesk van het agentschap Wonen-Vlaanderen zal dan ondersteuning bieden.

Minister Matthias Diependaele

Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed