



# Vlaamse Woonraad

Strategische Adviesraad

## Vlaamse Woonraad

Koning Albert II-laan 19 bus 23  
1210 Brussel  
vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be  
www.vlaamsewoonraad.be

---

### Advies 2012/05

Datum	13 augustus 2012
bestemming	Mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie
onderwerp	<b>Advies over het ontwerp van decreet houdende wijziging van titel III van het decreet van 15 juli 1997 en opheffing van het decreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers</b>

---

## 1. Situering

Op 29 juni 2012 hechtte de Vlaamse regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende wijziging van titel III van het decreet van 15 juli 1997 en opheffing van het decreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. Op 03 juli 2012 verzocht de Vlaamse minister bevoegd voor wonen de Vlaamse Woonraad binnen een termijn van dertig dagen advies uit te brengen over voornoemd ontwerp van decreet. De Vlaamse Woonraad keurde voorliggend advies goed op 13 augustus 2012.

## 2. Opzet

Met het ontwerp van decreet wordt het luik woonkwaliteitsbewaking (woningen en kamers) ondergebracht in één decreet en worden procedures afgestemd en geïntegreerd. De integratie moet de transparantie en de werking op het terrein verbeteren. Verder worden wijzigingen voorgesteld om de gemeenten meer slagkracht te geven (en wordt uitvoering gegeven aan enkele engagementen uit het witboek interne staatshervorming). Tenslotte worden enkele instrumentele verbeteringen aan de administratieve en strafrechtelijke procedure voorgesteld.

### **3. Bespreking**

#### **3.1 Integratie decreten**

De Vlaamse Woonraad onderschrijft het voornemen om de woonkwaliteitsbewaking vanuit één decretaal kader te organiseren. Procedures en de instrumenten worden afgestemd en één gemaakt (cfr bevoegdheid verzegeling voor alle woonvormen, afgestemde en verbeterde toegangsmogelijkheden, een verruimde en soepele conformiteitsprocedure). Dit kan op het terrein de werking vereenvoudigen en meer duidelijkheid bewerkstelligen. De Vlaamse Woonraad meent dat de beoogde verbetering van de woningkwaliteit en de integratie globaal een goede zaak is.

In het ontwerp wordt geopteerd om het huidige artikel 5 van de Vlaamse Wooncode als basis voor de normen te hanteren voor zowel woningen als kamers. De verdere uitwerking van de normen voor de verschillende woonvormen kan dan worden geregeld in uitvoeringsbesluiten.

Omwille van het grote parallellisme tussen de normen in beide decreten is het huidige artikel 5 van de Vlaamse Wooncode een adequaat uitgangspunt. Het is hierbij van belang alle bepalingen mee te nemen die specifieke rechten waarborgen (wat eveneens de bedoeling is van de decreetgever, gelet op het aangehaalde 'standstill principe' in de bijhorende nota's – het principe moet overigens ook gelden in de verdere uitwerking van de normen). In dit verband wordt aandacht gevraagd voor het huidige artikel 4, 5° van het kamerdecreet. In dit artikel wordt bepaald dat (het respect voor) de individuele levenssfeer moet worden gewaarborgd. Een dergelijke bepaling kan het best worden opgenomen in de decretale basisnormen (toegankelijkheid als decretaal aanknopingspunt biedt te weinig garanties om de privacy te waarborgen).

Algemeen meent de Vlaamse Woonraad dat de woonkwaliteitsbewaking steeds een beschermende functie moet hebben. De normen dienen de bewoner een minimale woonkwaliteit te garanderen en de toepassing van het instrumentarium is in finaliteit gericht op een ondersteuning en verbetering van het recht op wonen. Dit perspectief moet volgens de Vlaamse Woonraad centraal staan in de wijziging van het instrumentarium of het woonkwaliteitsbeleid. Vanuit dit oogpunt meent de Raad dat de toepassing van het instrumentarium niet mag resulteren in rechtsgevolgen die een grotere afbreuk zouden doen aan het recht op wonen van de betrokken bewoners (vb. uitdrijving zonder alternatief op een woning). Mede daarom vraagt de Raad om een specifieke decretale garantie in te bouwen die het recht op wonen kan garanderen in geval van ernstige inbreuk van dat recht (of die voorkomt dat het recht op wonen er individueel op achteruit gaat bij de toepassing van het instrumentarium).

### **3.2. Slagkrachtige gemeenten**

De voorgestelde instrumentele wijzigingen in de procedure tot uitreiking van het conformiteitsattest en deze in de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid beogen een verbeterd instrumentarium én een grotere impact van de lokale instanties. Ongetwijfeld heeft een aantal steden en gemeenten de nodige ervaring en expertise verworven om het technisch onderzoek uit te voeren (en is de inbreng van de gewestelijke ambtenaar niet langer noodzakelijk). Op die manier kunnen de procedures worden vereenvoudigd en wordt één overheidsinstantie verantwoordelijk.

De Vlaamse Woonraad kan zich in principe vinden in een meer gedifferentieerde aanpak op maat, maar een eenduidige toepassing van de normen blijft noodzakelijk. De gemeente dient dan ook de nodige waarborgen in te bouwen om een objectieve uitoefening van het instrumentarium te bewerkstelligen. Met het oog op een gedifferentieerde aanpak kan het aangewezen zijn om in het decreet zelf reeds criteria op te nemen of de beoogde voorwaarden te omschrijven. In dit licht lijkt het de Raad eveneens nuttig de (gemeentelijke) technici vooraf voldoende vorming en ondersteuning te bieden

Algemeen ondersteunt de Vlaamse Woonraad de inspanningen om lokaal op het terrein een meer actieve rol waar te nemen. Tegelijk meent de Vlaamse Woonraad dat omzichtigheid geboden is. Het verlenen van ruimere bevoegdheden moet steeds worden afgewogen in het licht van een betere ondersteuning van het recht op wonen. Het is immers niet denkbeeldig dat de ruimer toegekende bevoegdheden oneigenlijk worden aangewend (vb de mogelijkheid om de kamermarkt strikter te regelen net om specifieke zwakkere groepen te weren).

Alvast vereist voortschrijdende ontvoogding of het wijzigen van de toekenning van bevoegdheden op vlak van wonen een breder debat. Hierbij spelen eveneens institutionele aspecten een rol (cfr. advies waarheen met het lokaal woonbeleid).

### **3.3 Objectbenadering**

Het huidige kamerdecreet maakt een onderscheid in regeling tussen de diverse woonvormen en bewonersgroepen. Zo wordt een aparte regeling voor studentenkamers voorzien en gelden andere woonnormen voor de seizoenarbeiders. De huidige regeling gaat algemeen uit van het woonobject (kamer – woning) en laat daarnaast afwijkende normen toe naargelang de bewoners (seizoenarbeiders - studenten). Deze optie tolereert in wezen een ander kwalitatief (minder) normniveau naargelang de bewonerstitel.

De Vlaamse Woonraad meent dat de woonnormen in eerste instantie gerelateerd moeten worden aan het 'object'. Naargelang de woonvorm kunnen andere normen gerechtvaardigd zijn. Hier is wel omzichtigheid aangewezen. Al te particuliere opdelingen naar diverse woonvormen en -normen zijn niet wenselijk en een minimaal gelijk basisniveau moet steeds gegarandeerd worden. In geval van onderscheid moet dit kunnen worden gefundeerd en ervaren als strikt noodzakelijk. Verder acht de Raad een 'gelijk normniveau' raadzaam ongeacht wie de woonvorm betreft. Een subjectgebonden benadering kan in die optiek slechts toelaatbaar zijn voor zover een hogere bescherming wordt beoogd (en geldt dan als een opwaarderende correctie op de basisnorm).

De optie in voorliggend ontwerp van decreet vertrekt eveneens van een objectgebonden benadering (basisnorm voor de woning waarbij de kamer als een deel van de woning wordt beschouwd). De verdere invulling van de objectnormen (met mogelijke aandacht voor specifieke groepen) wordt overgelaten aan de Vlaamse regering. Deze zienswijze kan in beginsel worden onderschreven maar de Raad vraagt in de verdere uitwerking aandacht te willen verlenen aan de hierboven geformuleerde bedenkingen.

### **3.4 Specifieke woonvormen**

Het ontwerp verduidelijkt de optie dat de minimale woonnormen in principe gelden voor alle woonvormen, maar er kan rekening worden gehouden met specifieke groepen en woonvormen.

Om te voorkomen dat conflicten rijzen met de normen voor de woonvormen geregeld in andere beleidsdomeinen, wordt een regeling voorgesteld die uitgaat van de erkenning van de specifieke woonvorm (cfr. rusthuizen) of het verblijfsregime. Zolang door het beleidsveld wonen geen specifieke normen worden uitgevaardigd blijft de domeinspecifieke regeling gelden (en is er geen interferentie). In geval wel woonnormen worden uitgewerkt zal bijkomend moeten worden nagegaan in hoeverre de specifieke regeling uit het andere beleidsdomein geen eigen procedures hanteert (en in welke mate deze dan nog verenigbaar zijn met deze in het kader van woonkwaliteitsbewaking – hierbij is wel conflicterende interferentie mogelijk). De Raad meent dat de voorgestelde constructie gecompliceerd is en mogelijk aanleiding zal geven tot problemen.

De Vlaamse Woonraad vraagt na te gaan of een meer beperkt toepassingsgebied mogelijk is. Voorzieningen georganiseerd door een andere overheid of gerealiseerd overeenkomstig een specifieke regeling (buiten wonen) kunnen dan worden uitgesloten. De Vlaamse Woonraad gaat er immers vanuit dat deze voorzieningen

door de bevoegde overheid zelf voldoende (beschermende) kwaliteitswaarborgen worden toegekend. De Raad meent dat een verschil tussen opvang, verblijf (al dan niet met nog een andere finaliteit dan wonen) en effectief wonen aangewezen kan zijn om het onderscheid in woon- of verblijfsvormen duidelijk te maken. Woonkwaliteitsbewaking moet in eerste instantie gericht zijn op de reguliere woonmarkt en op woontoestanden waar het recht op wonen niet gegarandeerd wordt.

Verder meent de Vlaamse Woonraad dat de woonnormen moeilijk toepasbaar zijn op alle types van woonvormen (cfr. onder meer woonboten, woonwagens of de woonvormen in het grijze circuit). Enerzijds moet de controle op de gebreken mogelijk zijn op basis van een minimale set (cfr. een minimaal basisniveau). Anderzijds moet worden voorkomen dat voor elke woonvorm of elke bewonersgroep een andere regeling moet worden uitgewerkt (een zekere differentiatie op basis van het woonobject kan weliswaar nuttig zijn, maar moet gefundeerd worden vanuit het idee dat het onderscheid strikt noodzakelijk is - zie hoger punt 3).

Het ontwerp zelf opteert voor een uitzonderingsregeling voor specifieke situaties zoals de opvang van gezinnen die dreigen dakloos te worden of sociale huurders die tijdelijk een ander onderkomen moeten vinden. De Vlaamse Woonraad wenst hierbij enkele kanttekeningen te plaatsen. Vernoemde categorieën worden gevat onder een decretale bepaling, weer andere zullen worden gevat door de Vlaamse Regering. Verder is het de Raad niet duidelijk waarom een afwijkend regime voor sociale huurders noodzakelijk is in geval van tijdelijke verhuis. De Raad meent dat voorgestelde regeling evenzeer voor problemen kan zorgen (vooral wanneer zou blijken dat de vooropgestelde termijn niet wordt gehaald of dat de woonsituatie wordt bestendig). Hoe dan ook zal omzichtigheid geboden zijn, en moet erover worden gewaakt dat deze vormen tijdelijk en exceptioneel kunnen blijven. Wel kan de Raad de verruimde aandacht voor dakloosheid en dreigende dakloosheid onderschrijven (de problematiek wordt erkend als een specifiek aandachtspunt binnen het woonbeleid en maatregelen worden voorzien).

### **3.5. Problematiek herhuisvesting**

De problematiek van de herhuisvesting heeft in het verleden de toepassing van het instrumentarium belemmerd. In dit verband wordt in het ontwerp de mogelijkheid voorzien om de herhuisvestingskosten te prefinancieren. Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan een reële nood op het terrein. Hiermee wordt tevens een aanzet gegeven voor de verdere ontwikkeling van een beleidskader.

De Raad ondersteunt deze inspanningen maar vraagt aandacht voor volgende punten. In het ontwerp wordt bepaald dat de burgemeester bij herhuisvesting een beroep kan doen op het OCMW en de sociale woonorganisaties. Er is niet langer sprake van de gemeente als ondersteunende actor (in tegenstelling tot de huidige regeling). De redenen hiertoe zijn niet duidelijk. Tevens is de bepaling 'het beroep doen op de sociale woonorganisaties' beperkt en relatief als de sociale woonorganisaties gebonden zijn aan de regelgeving inzake toewijzing. Er kan worden geopteerd voor een beleid met een ruimere doorstroming.

Tenslotte vraagt de Raad na te gaan hoe structurele opvanginitiatieven kunnen worden ondersteund of ontwikkeld (cfr. Oostende). Een meer uitgewerkt kader voor een herhuisvestingbeleid - als ankerplaats voor de inbedding van lokale initiatieven - en een andere benadering van de verbintenissen kunnen hierbij aangewezen zijn.

#### **4. Enkele punctuele bedenkingen**

Enkele bepalingen roepen vragen op vanuit de werking op het terrein of de uitoefening van de instrumenten. Deze worden als aandachtspunten meegegeven:

Artikel 3 van het ontwerp wijzigt artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. In het gewijzigd artikel 5 § 3 wordt een afwijking van de woonnormen voorzien voor de tijdelijke opvang van sociale huurders. Het is niet duidelijk wat de verplichtingen zijn voor de sociale verhuurder indien de renovatie van de oorspronkelijke woningen langer aanhoudt dan 6 maanden (is er in dit geval sprake van een herhuisvestingsplicht).

Artikel 3 geeft invulling aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (dit artikel vormt de sokkel voor de woonnormen - verder uit te werken door de Vlaamse Regering). In eerdere adviezen heeft de Raad de eisen m.b.t. de energetische prestaties onderschreven. Bij het verder uitwerken is het aangewezen de eisen eerder algemeen in te vullen dan bepaalde materialen of technieken te willen weren.

Artikel 4 van het ontwerp wijzigt artikel 6 van de Vlaamse Wooncode en biedt aan de gemeente specifieke mogelijkheden in functie van de reglementering van de kamermarkt. Het is niet duidelijk of de decreetgever een politieverordening (als middel) voor ogen heeft (indien dit niet het geval is kan dit worden ondervangen door te stellen 'de gemeenteraad kan'). Verder is het aangewezen na te gaan of een specifieke goedkeuring van de verordeningen door de Vlaamse Regering wel noodzakelijk is voor alle gevallen van het ontworpen artikel 6 (kan het algemene toezicht niet volstaan voor een aantal gevallen - wat inhoudelijk in de lijn ligt van het witboek interne staatshervorming).

In artikel 5 van het ontwerp wordt het conformiteitsattest geregeld. Er dient te worden nagegaan of het aangewezen is de vergunningstoestand mee op te nemen (zodanig dat de woonconformiteit gekoppeld wordt aan een wettelijk vergunde constructie).

Artikel 7 van het ontwerp bepaalt dat voor de opheffing van het besluit ongeschiktheid of onbewoonbaarheid de procedure van het conformiteitsattest wordt toegepast. Hieromtrent worden enkele aandachtspunten geformuleerd. Verloopt het opheffen van een besluit op basis van artikel 135 nieuwe gemeentewet eveneens via deze procedure (of zijn er beletsels vanuit de nieuwe gemeentewet zelf)? Tevens moet worden vermeden dat de verhuurder een aanvraag tot opheffen van een besluit indient terwijl een lopend beroep wordt behandeld bij de minister (beroepsprocedure moet aanvraag tot opheffen stuiten). Verder is de link tussen de afgifte van een conformiteitsattest (het expliciteren van een conforme toestand) gekoppeld aan het beëindigen van een administratieve procedure enerzijds, en een eventueel lopende strafprocedure anderzijds, mogelijk problematisch (mede omwille van de andere benadering en het strafpuntenaantal).

Artikel 13 van het ontwerp wijzigt de procedure tot ongeschiktheid. Er wordt voorgesteld dat in geval de gebreken geheel of gedeeltelijk zijn hersteld er alsnog een besluit kan worden genomen. Het lijkt de Raad voor de hand liggend dat de huidige strafpuntennorm (15 strafpunten) als ondergrens blijft gelden voor het besluit in de administratieve procedure. Alvast moeten conflicterende normgrenzen worden vermeden (bv. tussen een besluit zonder herstel en een besluit na herstel). Bij uitbreiding is een soortgelijk onderscheid tussen straf- en administratieve procedure voor de rechtsonderhorige evenmin aangewezen.

Artikel 14 van het ontwerp wijzigt de procedure van tot ongeschiktheid (artikel 16 Vlaamse Wooncode). Er wordt voorgesteld om de burgemeester besluitrecht te geven nadat de gewestelijke ambtenaar nagelaten heeft het technisch advies over te maken. Wanneer in dit geval de burgemeester beslist tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid is het aangewezen dat de beslissing wordt gebaseerd op een gemeentelijk technisch onderzoek. Tevens dreigt de procedure de facto te verlengen. Er wordt voorzien dat de burgemeester kan beslissen als de gewestelijk ambtenaar niet binnen de 75 dagen het advies overmaakt. Allicht zal de gewestelijk ambtenaar zich hierop richten (waarna de burgemeester in principe nog 14 dagen heeft om te beslissen binnen de vooropgestelde periode van drie maand).

Artikel 14 van het ontwerp wijzigt verder de beroepsprocedure. De ingediende beroepsverzoeken kunnen worden samengevoegd, wat op zich een verbetering inhoudt (mogelijkheid van een tegensprekelijk debat). In dit verband is wel de inhoudelijke betekenis van 'de afwijzing' van het beroep niet duidelijk (cfr. gewijzigd artikel 16 van de Vlaamse Wooncode). De verschillende beroepsverzoekschriften

kunnen immers een andere en tegengestelde vraag inhouden. Tevens is de afwijzing bij uitblijven van een beslissing op zich problematisch voor de rechtsonderhorige (omdat de afwijzing los staat van de gronden van het beroepsverzoekschrift en er geen redenen van afwijzing worden opgegeven). Eveneens wordt met een dergelijke werkwijze een mogelijk inactieve overheid aangemoedigd.

Artikel 20 wijzigt artikel 20 van de Vlaamse Wooncode. In geval van verzegeling wordt een beroep voorzien voor de houder van het zakelijk recht. Er dient te worden nagegaan of de huurder als belanghebbende bewoner eveneens een beroepsrecht kan uitoefenen (bv. in geval diens goederen nog niet ontruimd konden worden). Verder wordt gesteld dat de burgemeester de nodige initiatieven neemt met oog op herhuisvesting van de bewoners in kwestie wanneer de verzegeling gepaard gaat met uitdrijving van de bewoners. Het is aangewezen de gevallen van herhuisvesting niet te beperken tot de uitdrijving.