



Vlaamse Woonraad

Strategische Adviesraad

Vlaamse Woonraad

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

Advies 2013/06

datum	30 april 2013
bestemming	Mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie
kopie	Vlaams Parlement, Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
onderwerp	Advies over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

1. Situering

Op 29 maart 2013 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Het ontwerpbesluit kadert in de uitvoering van de integratie van het kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Woonraad heeft op 13 augustus 2012 advies verstrekt over het ontwerp van decreet. Vernoemd decreet werd op 29 maart 2013 door het Vlaams Parlement bekrachtigd.

Aangaande het ontwerpbesluit werd de Vlaamse Woonraad op 9 april 2013 verzocht advies uit te brengen binnen een termijn van 30 kalenderdagen. Het advies van de Vlaamse Woonraad werd op 30 april 2013 goedgekeurd en overgemaakt aan de minister bevoegd voor wonen.



2. Uitgangspunten ontwerpbesluit

In de nota aan de Vlaamse Regering wordt de integratie van de woonkwaliteitsbewaking in één regeling met een overzichtelijke structuur benadrukt. Alle technische normen worden op niveau van het uitvoeringsbesluit geregeld en zijn verwerkt in de bestaande technische verslagen. Er wordt geopteerd om aan de technische verslagen van de kamers en de woningen in beginsel niets te wijzigen.

Het ontwerpbesluit is voornamelijk een technische aangelegenheid waarbij de bestaande regeling wordt herschikt en rationeel geordend. Daarnaast voorziet het ontwerpbesluit in een vereenvoudiging van de procedures en het begrippenkader. Verder worden enkele nieuwe inhoudelijk keuzes vooropgesteld, onder meer inzake de bezettingsnorm en het conformiteitsattest, de besluitprocedure zonder advies van de gewestelijke ambtenaar enz.

3. Bespreking

3.1. Advies naar aanleiding van het integratiedecreet

In zijn advies van 13 augustus 2012 benadrukte de Vlaamse Woonraad dat de integratie van het luik woonkwaliteitsbewaking algemeen een goede zaak is, en leidt tot een afgestemd geheel van (vereenvoudigde) procedures, instrumentarium en werkwijzen.

In het advies werd aandacht gevraagd voor de objectbenadering. Woonnormen zijn in eerste instantie gerelateerd aan het object. Hierbij zijn in beginsel al te particuliere opdelingen naar woonvormen en woonnormen niet wenselijk. Daarenboven moet een gelijk basisniveau voor iedereen worden gewaarborgd. Een subjectgerichte benadering kan dan enkel in functie staan van een hogere en niet lagere bescherming. Verder ondersteunde de Raad de inspanningen om de lokale actoren meer slagkracht te verlenen, maar vroeg hierbij de eenduidige toepassing op het terrein te willen verzekeren.

De Raad meent dat deze punten de nodige aandacht verdienen in de uitwerking van het decreet en bepalen mede de beoordeling van de keuzes in voorliggend ontwerpbesluit.

3.2. Opbouw en aanpak woonkwaliteitsbewaking

De Raad stelt vast dat het ontwerpbesluit een logisch en duidelijke opbouw vertoont. De indeling sluit aan bij de structuur van het luik woonkwaliteitsbewaking in de Vlaamse Wooncode en de verschillende benaderingswijzen uit de bestaande uitvoeringsbesluiten worden verlaten. Zo worden de vereisten waaraan de woning moet voldoen niet onderscheiden van de criteria om de conformiteit vast te stellen. Mede door de afstemming wordt in de opbouw een duidelijke en coherente regeling bekomen. Ook de vereenvoudiging draagt bij tot een meer optimaal en transparant instrumentarium.

3.3. Objectbenadering

In de nota aan de Vlaamse Regering wordt benadrukt dat het ontwerpbesluit de objectbenadering nastreeft. De Raad treedt deze keuze bij maar wenst in dit verband enkele aandachtspunten te formuleren.

Woonbezettingsnorm

In het ontwerpbesluit wordt de woonbezettingsnorm niet langer beschouwd als een uitsluitingscriterium om het conformiteitsattest al dan niet af te leveren. De toegelaten woonbezetting wordt wel op het conformiteitsattest vermeld (decretaale verplichting) en geeft bijgevolg een beeld van het maximaal aantal bewoners in de woning.

De Raad kan zich in beginsel vinden in deze keuze. Het aantal bewoners vormt immers een wisselend (en tijdelijk) gegeven én zegt niets over de kwaliteit van de woning. Anderzijds wenst de Raad te wijzen op de mogelijk vreemde samenloop van procedures. In geval de verhuurde woning manifest niet beantwoordt aan de bezettingsnorm zal de burgemeester een conformiteitsattest afleveren, maar tegelijk in een besluit de overbewoning moeten uitvaardigen. Tevens kan een proces verbaal worden opgemaakt (omwille van het schenden van de woonbezettingsnorm) en vervalt het conformiteitsattest van rechtswege (decretaal). Het samengaan van deze verschillende (rechts)gevolgen van de procedures is niet geheel coherent (en voor de betrokken huurder en verhuurder mogelijk verwarrend).

Seizoenarbeiders

Net zoals in huidige regeling voorziet het ontwerpbesluit in een apart technisch verslag voor de seizoenarbeiders. Het is de Raad niet duidelijk waarom de subjectgerichte benadering wordt aangehouden nu het ontwerpbesluit een objectbenadering vooropstelt. Ook voor deze bewoningsvormen is nochtans een

objectbenadering mogelijk (het betreft immers doorgaans kamerbewoning omwille van de gemeenschappelijke voorzieningen). Bovendien wordt in het technisch verslag van de seizoenarbeiders een verminderd woonkwaliteitsniveau aangehouden (terwijl een subjectgerichte benadering er net op gericht moet zijn een grotere bescherming te realiseren omwille van preciaire situaties).

Het lijkt er dan ook op dat niet zozeer de logica van de woonkwaliteit aan de basis ligt van de aparte regeling. Eerder wordt een economisch logica gehanteerd waarbij de noodzaak aan goedkopere arbeidskrachten een mindere huisvesting lijkt te tolereren. In dit verband meent de Raad dat het niet aangewezen is de huisvesting van seizoenarbeiders te isoleren van de ruimere problematiek van arbeidsmigratie en huisvesting.

3.4. Procedure ongeschiktheid

Het ontwerpbesluit voegt aan de procedure tot ongeschikt verklaren van de woning enkele nieuwe modaliteiten toe. De burgemeester moet voortaan niet langer het advies van de gewestelijk ambtenaar afwachten en kan na 75 dagen het initiatief overnemen (decretaale bepaling). In dit geval moet de gemeentelijke woningcontroleur het omstandig verslag opmaken.

De werkbaarheid van de voorgestelde regeling is voor de Raad ten dele onzeker. Het is niet duidelijk of na 75 dagen de gemeentelijke woningcontroleur nog tijdig een omstandig verslag van de veiligheids- en gezondheidsrisico's kan opmaken en hiertoe de woning kan onderzoeken. Eerder al vond een eerste onderzoek met de gewestelijke woningcontroleur plaats. Er kan worden geopteerd om dit eerste verslag al in eerder stadium op te sturen (zonder het advies van de gewestelijke ambtenaar). Tevens rest de burgemeester na 75 dagen weinig tijd om het besluit op te maken als betrokkenen nog eens moeten worden gehoord (gelet op de proceduretermijn van drie maand). Na het verstrijken van de termijn kan een beroep worden ingeleid tegen het 'stilzitten' van de burgemeester (wat mogelijk wordt gestimuleerd door de korte restperiode).

Artikel 13 van het ontwerpbesluit anticipeert ten dele op de ontvoogding van de gemeenten en bepaalt de werkwijze in geval het advies van de gewestelijke ambtenaar niet wordt vereist. Algemeen ondersteunt de Raad de ontvoogding voor zover dit goed wordt omkaderd en begeleid. Zo moet de machtiging stoelen op duidelijke criteria en is er ondersteuning van de gemeentelijke wooninspecteurs vereist. De Raad erkent dat de ontvoogding niet ten volle moet worden geregeld in de technische integratie van de normen, maar beschouwt de begeleiding en

omkadering wel als cruciale aandachtspunten voor het Besluit van de Vlaamse Regering dat voorziet in de ontvoogding.

In het ontwerpbesluit wordt bepaald dat de procedure slechts kan worden ingeleid via een gemotiveerde en beveiligde zending. Hierdoor wordt het startpunt van de procedure geformaliseerd (wat voor betrokken partijen garantie biedt op duidelijkheid). De Raad erkent de nood aan duidelijkheid, maar vraagt aandacht voor het mogelijk drempelverhogend effect van deze voorwaarden. De Raad meent dat het optimaal vrijwaren van de rechten van de huurder en de verhuurder in de procedure moet voorop staan (mogelijk via ondersteuning of begeleiding in de procedure).

3.5. Technisch verslag

Er wordt voorgesteld de drie technische verslagen ongewijzigd te behouden met de bestaande indeling en puntenquotering. Deze keuze overtuigt de Raad niet volledig. Er zijn immers nieuwe decretale bepalingen aan de orde zoals isolatie, energie en rookmelders. Het is voor de Raad niet zeker of de decretale keuzes op voldoende wijze uitvoering kregen op het niveau van het besluit, meer in het bijzonder in de technische verslagen. De Raad vraagt na te gaan of de energiezuinigheid en de redelijke energiekost op een meer omvattende manier dan enkel via dakisolatie kan worden uitgewerkt.

In uitvoering van het decreet op de rookmelders wordt bepaald dat elke woning per bouwlaag of kamer minstens wordt uitgerust met één rookmelder. Het niet opvolgen van de verplichting leidt tot het niet afleveren van het conformiteitsattest, maar niet tot een besluit ongeschiktheid (het ontbreken wordt enkel gemeld op het technisch verslag). De Raad heeft bedenkingen bij de wijze waarop de decretale verplichting uitvoering krijgt (waarbij een decretale verplichting niet wordt omgezet in een bindend voorschrift in het technisch verslag).

3.6. Punctuele bedenkingen

- Het begrip ‘kamerwoning’ wordt gedefinieerd in artikel 1 van het ontwerpbesluit als ‘elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit één of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten’. In de Vlaamse Wooncode wordt het begrip woning omschreven als ‘elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting ...’. Een kamerwoning valt bijgevolg onder het decretaal bepaalde begrip woning. De Raad vraagt na te gaan of het hanteren van beide overlappende definities geen ongewilde effecten kan hebben.

- Wat de rookmelders voor kelders en zolders betreft is de omschrijving mogelijk voor discussie vatbaar (m.n. directe toegang en normaal en onmiddellijk te betreden). Er kan een omschrijving worden uitgewerkt die bepaalde ruimtes uitsluit (bv. het uitsluiten van bouwlagen die de betreding via ladders of valluiken vereisen en/of niet voor bewoning bruikbaar zijn...). Verder is het de vraag of het bij kamerbewoning voldoende is om één rookmelder te bevestigen in geval de bouwlaag slechts één kamer omvat (om te voldoen aan beide voorwaarden, met name per bouwlaag en per kamer minstens één rookmelder te plaatsen).
- De uitzonderingsregeling om per kamer 8 m² toe te laten lijkt een verruimd toepassingsgebied te krijgen via de toepassing van artikel 2 § 3 tweede lid 2° (de aanvraag dateert van vóór 1 september 2001). Voor de toepassing van die bepaling is het voldoende om een nieuw attest aan te vragen binnen de zes maanden na inwerkingtreding van het besluit (ook al is het vorige attest verstreken). Het is niet duidelijk of dit geen ongewild verruimend effect kan hebben.
- Het verval van aanvraag (artikel 5§4 ontwerpbesluit) is mogelijk niet aangewezen wanneer de weigering plaats vindt door toedoen van de huurder (buiten de wil van de verhuurder die het attest aanvraagt).
- Artikel 10 van het ontwerpbesluit sluit het conformiteitsattest voor kamers bewoond door seizoenarbeiders uit. Hierbij wordt bepaald dat het (nieuwe) artikel 9 van de Vlaamse Wooncode van toepassing is. In dit artikel is er in het tweede lid sprake van ‘ambtshalve afgifte van een conformiteitsattest’. Dit kan verwarring meebrengen (het is allicht de bedoeling enkel te verwijzen naar de procedure tot opheffing van het besluit ongeschiktheid).
- In artikel 13 van het ontwerpbesluit wordt de procedure zonder advies van de gewestelijke ambtenaar geregeld. In de regeling is enkel sprake van het omstandig verslag van de gemeentelijke woningcontroleur en niet van het technisch verslag. Dit laatste lijkt nochtans nodig in uitvoering van het artikel 16 § 1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode.
- In artikel 14 eerste lid van het ontwerpbesluit wordt bepaald dat het verslag van het technisch onderzoek wordt bezorgd aan de bewoner (in geval het gewestelijk advies wordt vereist). In artikel 14 derde lid wordt deze verplichting niet langer opgelegd wanneer het technisch onderzoek door een gemeentelijke woninginspecteur wordt uitgevoerd (in geval het gewestelijk advies niet wordt vereist). Dit onderscheid lijkt inhoudelijk niet relevant.

- In het (nieuwe) artikel 16 § 2 van de Vlaamse Wooncode wordt de beroepsprocedure tegen de beslissing van de burgemeester geregeld. De mogelijkheid wordt voorzien om mondeling te worden gehoord (op vraag van de verzoeker). Het ontwerp van besluit geeft hieraan geen uitvoering (in tegenstelling tot de mondelinge procedure voor de burgemeester waar onder meer gesteld wordt dat een proces verbaal wordt opgemaakt en ondertekend). De Raad vraagt zich af of op beroepsniveau geen gelijk rechtenniveau aangewezen is.