



ADVIES VOORONTWERP DECREET
WONINGKWALITEIT

Advies 2018-23 / 27.09.2018



INHOUD

1	Situering	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Optimalisatie instrumentarium	5
3.3	Integratie inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen	9
3.4	Fiscale handhaving	10
3.5	Andere modaliteiten	11



deze vanuit de toepassingspraktijk aangepast. De evoluties zowel in het beleid als in de uitvoering noopten echter tot een grondige herziening van het bestaande systeem.

Met voorliggend voorontwerp van decreet wordt vormgegeven aan het voornemen om het beleidskader woonkwaliteitsbewaking structureel te verbeteren. Tevens wordt met de voorgestelde herwerking een meer proactief beleid beoogd. De gemeentelijke rol wordt met de waarschuwingsprocedure versterkt waardoor naast een sanctioneringsbeleid een preventief luik wordt ingebouwd. Bij de woonkwaliteitsbewaking worden de opdrachten en verantwoordelijkheden bij het gewest en de gemeente gelegd. De Raad kan deze uitgangspunten onderschrijven en de voorstellen algemeen bijtreden. Deze zijn erop gericht procedures en instrumenten af te stemmen en te integreren in één decretaal kader. Bovendien worden bestaande knelpunten en problemen (o.m. in de fiscale handhaving) aangepakt. Volgens de Raad zal het ontwerp van decreet meer duidelijkheid bewerkstelligen en bijdragen tot een meer slagkrachtige werking van het instrumentarium.

Volgens de Raad is er ook effectief nood aan een gedegen woningkwaliteitsbeleid. Een deel van het woonpatrimonium is immers van ontoereikende kwaliteit. Uit het Grote Woononderzoek 2013 is gebleken dat 37% van de Vlaamse woningen wellicht van ontoereikende kwaliteit is en vermoedelijk herstellingswerken nodig heeft alvorens een conformiteitsattest te kunnen bekomen¹ (hierbij laat de problematiek zich het scherpst voelen op de private huurmarkt). Bovendien is de opwaardering van de kwaliteit van het woonpatrimonium eveneens noodzakelijk om de vooropgestelde doelstellingen in het woonbeleidsplan Vlaanderen te halen. Tegen 2050 dienen alle Vlaamse woningen te voldoen aan de minimale woningkwaliteitsvereisten². Dit vergt zoals aangehaald in eerdere adviezen³ een globale, structurele aanpak over de diverse beleidsvelden heen (in het bijzonder de beleidsvelden energie en ruimtelijke ordening). Verder toont wetenschappelijk onderzoek⁴ aan dat een blijvende aandacht voor de kwetsbare doelgroepen ook specifiek in het kader van de woningkwaliteitsbewaking noodzakelijk is en blijft. Zo heeft de Raad in eerder advies⁵ gewezen op de (toenemende) terughoudendheid van kwetsbare huurders om een woonstcontrole te vragen. Het gebrek aan alternatieven op de woonmarkt en het risico op woononzekerheid bij toepassing van het instrumentarium zorgen ervoor dat kwetsbare huurders genoodzaakt zijn te blijven wonen in een kwalitatief ontoereikende woning. De Raad herhaalt zijn pleidooi om de toepassing van het instrumentarium te ontdoen van niet-gewilde rechtsgevolgen (zoals het moeten verlaten van de woning zonder alternatief). De Raad vraagt uitdrukkelijk dat een aangepast woningkwaliteitsbeleid met een krachtig herhuisvestingsbeleid hiermee rekening zou houden.

¹ Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015a). Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit. Leuven, Steunpunt Wonen.

² Homans, L. (2018). Woonbeleidsplan Vlaanderen – nota aan de Vlaamse Regering. Brussel: Vlaamse Regering.

³ Advies Naar een renovatie van het Vlaamse woningbestand, Advies 2015/01, 29 januari 2015;

⁴ Vanderstraeten L., Vermeir D., Hubeau B. & Ryckewaert M. (2018). Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 3: De belangrijkste bevindingen en aanbevelingen uit beide onderzoeken samengevat. Leuven, Steunpunt Wonen.

⁵ Advies over Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, Advies 2017/06, 27 april 2017.

op dat het niet duidelijk is hoe de risico's inzake overbewoning zullen vastgesteld worden nu het omstandig verslag zal worden opgeheven.

Waarschuwingsprocedure

Het ontwerp van decreet stelt een waarschuwingsprocedure voor waarbij de burgemeester voorafgaand aan de administratieve procedure een voortraject kan opstarten. Deze werkwijze wordt momenteel in een aantal steden en gemeenten toegepast en strekt ertoe de verhuurder te sensibiliseren en te begeleiden naar het herstel van de woning. Hiermee wordt voorafgaand aan mogelijke sanctionering preventief een aanpak ontplooid. Het voortraject wordt doorgaans toegepast in gevallen waarin een herstel op korte termijn mogelijk is. Het ontwerp van decreet voorziet in een decretale grondslag en een procedure om dergelijke voortrajecten op te zetten. Het komt de burgemeester toe te kiezen ofwel voor de voorafgaande waarschuwingsprocedure dan wel om de administratieve procedure in te schakelen.

De Raad kan in beginsel een voorafgaande preventieve aanpak los van de sanctionering ondersteunen. Het laat toe een meer gedifferentieerde aanpak te ontwikkelen, op korte termijn de gebreken aan de woning te verhelpen en de huurder in de woning te laten blijven wonen. Een begeleidende en sensibiliserende opdracht vanuit een lokale aanpak is dan ook binnen het woonkwaliteitsbeleid op zijn plaats. Dit sluit tevens aan op de aanbevelingen die onderzoek ter zake heeft geformuleerd.

De Raad wenst evenwel enkele kanttekeningen te plaatsen. Het is de Raad niet duidelijk hoe de waarschuwingsprocedure moet worden ingeschoven in de bestaande regeling (een en ander hangt af van de verdere uitwerking van de waarschuwingsprocedure). In dit verband is het van belang de totale duurtijd van de verschillende (opeenvolgende) procedures in ogenschouw te nemen. Voorafgaand aan welke procedure dan ook is er vaak reeds al een communicatie lopende tussen huurder en verhuurder. Wanneer dan uiteindelijk een administratieve procedure wordt opgestart, loopt dit op tot meerdere maanden vooraleer een effectieve beslissing over de kwalificatie van de woning kan worden genomen, terwijl de huurder in betrokken woning blijft gehuisvest. Een voorafgaande waarschuwingsprocedure kan de duurtijd nog doen toenemen (in geval alsnog de administratieve procedure moet worden opgestart). Dit kan problematisch zijn. Het houdt immers in dat de huurder (voortaan) tijdens de procedure altijd in een woning verblijft met minstens ernstige problemen (van categorie II of III). Dit noopt volgens de Raad, zoals hoger aangehaald, aandacht te schenken aan de herhuisvestingsproblematiek (en ter zake een integrale aanpak te ontwikkelen).

Verder is het volgens de Raad de vraag of de waarschuwingsprocedure voor alle gebreken van categorie II en III aangewezen is. Zo vergen bijvoorbeeld structurele fysieke gebreken aan de woning een eerder lange herstelperiode. Vanuit dit oogpunt lijkt het aangewezen de waarschuwingsprocedure voor te behouden voor bepaalde gebreken die op korte termijn te herstellen zijn (anderzijds mag een al te strikte afbakening de toepassing van de waarschuwingsprocedure niet in de weg staan). In dit kader wordt eveneens gewezen op artikel 8 van het ontwerp van decreet waar het 'snelherstel' wordt gekoppeld aan gebreken van categorie III. Het snelherstel maakt deel uit van de administratieve procedure en het is in deze niet duidelijk of in die gevallen



een voorafgaande waarschuwingsprocedure nodig is. Verder is volgens de Raad de verhouding met de strafprocedure niet geheel duidelijk (waar in het ontwerp wel de verhouding met de administratieve procedure wordt uitgeklaard). Theoretisch gezien kan de strafprocedure worden opgestart tijdens de waarschuwingsprocedure, wat evenwel volgens de Raad niet logisch lijkt.

Het is volgens de Raad verder van belang dat alle betrokkenen op de hoogte worden gebracht van de genomen beslissing of de waarschuwingsprocedure dan wel de administratieve procedure zal toegepast worden. Bovendien dienen de procedurestappen (met verweermogelijkheden) duidelijk te zijn voor betrokkenen. Tenslotte meent de Raad dat voldoende waarborgen ingebouwd dienen te worden om gelijke behandeling te bewerkstelligen. Zo is het niet duidelijk in welke gevallen de keuze zal vallen op de toepassing van de waarschuwingsprocedure dan wel op de administratieve procedure (wat een keuze is van de lokale autoriteit). Voor een eenduidige toepassing kan een nadere objectivering van de waarschuwingsprocedure aangewezen zijn, wat in het uitvoeringsbesluit verder uitwerking zou moeten krijgen.

Optimalisering bijzondere instrumenten

Het ontwerp van decreet optimaliseert meerdere uitvoeringsgerichte elementen van de woonkwaliteitsbewaking. Verbeteringen worden voorgesteld aan de procedure inzake verzegeling en herstellvordering. De Raad meent dat hiermee de toepassingspraktijk kan worden verbeterd. Verder wordt voorgesteld de wooninspecteurs bijkomende (beperkte) bevoegdheden te verlenen, onder meer op vlak van inzagerecht. De voorgestelde verbreding van de bevoegdheden lijkt de Raad redelijk en proportioneel.

Administratieve lasten

De memorie van toelichting stelt dat de voorgestelde wijzigingen slechts bijkomende administratieve lasten met zich meebrengen wanneer de gemeente hiertoe zelf kiest. Het is volgens de Raad van belang hieraan de nodige aandacht te besteden. Het formaliseren van de voortrajecten in een waarschuwingsprocedure, de ruimere toepassing van het conformiteitsattest en mogelijk langere procedures resulteren immers in bijkomende administratieve en inhoudelijke opdrachten. Het zal van belang zijn de ondersteuning en de begeleiding evenredig uit te bouwen (onder meer naar vorming van de woningcontroleurs).

3.3 INTEGRATIE INVENTARIS ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN

Na de integratie van het Kamerdecreet in de VWC in 2013, houdt voorliggend voorstel een verdere stap in het samenbrengen van alle instrumenten van het woningkwaliteitsbeleid. De bepalingen over de procedure voor inventariseren en de inventaris van de ongeschikte en onbewoonbare woningen zelf worden overgeheveld naar de VWC (uitgezonderd de bepalingen over de heffing en de heffingsprocedure blijven opgenomen in de Vlaamse

Codex Fiscaliteit). De memorie van toelichting stelt dat de integratie van de bepalingen over de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen in de VWC naar de burger toe duidelijker is en een degelijke communicatie bevordert. De Raad is van oordeel dat het samenbrengen van alle instrumenten van het woningkwaliteitsbeleid in één juridisch geheel een verbetering inhoudt. Het komt de duidelijkheid en de transparantie ten goede, wat ook toelaat de werking op het terrein te verbeteren.

3.4 FISCALE HANDHAVING

Het voorontwerp van decreet beoogt de fiscale handhaving van de ongeschikte en onbewoonbare woningen te optimaliseren. Momenteel is de belastbare grondslag voor de geïnventariseerde woningen het kadastraal inkomen. Deze grondslag brengt op het terrein diverse toepassingsproblemen met zich mee, onder meer naar bepaling van de oppervlakte (in geval de geïnventariseerde woning deel uitmaakt van een groter geheel). Tevens werd de berekeningsformule op basis van oppervlakte niet steeds aanvaard voor de rechtbank.

Er wordt voorgesteld de heffing op forfaitaire basis vast te stellen, waarbij geopteerd wordt voor het vast bedrag van € 1.100 per geïnventariseerde woning. Dit voorgesteld bedrag houdt een indexatie in van het bedrag opgenomen in de oorspronkelijke regeling (daterend van jaren 1990). De Raad meent dat voorgestelde forfaitarisering aangewezen is voor een adequate toepassing van de fiscale handhaving. Ook is volgens de Raad de voorgestelde verhoging op basis van de index niet meer dan redelijk. Het is de Raad niet duidelijk hoe de taxatie van de kamer als woonentiteiten zal worden gerealiseerd.

Verder voorziet het ontwerp van decreet in de wijziging van een aantal opschortingsgronden voor de heffing, zowel bij sloop met vernieuwbouw als bij renovatiewerken. De voorgestelde verbeteringen zijn ingegeven vanuit de zorg de woonkwaliteit van de woningen te handhaven. Hoewel de Raad algemeen de voorgestelde wijzigingen kan bijtreden, vraagt hij echter aandacht voor volgende zaken. De eigenaar die een opschorting heeft bekomen om werken uit te voeren maar de woning verkoopt tijdens de opschortingsperiode zal alsnog de heffing moeten betalen. De reden hiertoe is niet duidelijk in het bijzonder wanneer de koper overgaat tot herstel binnen de initieel vooropgestelde periode. Verder merkt de Raad op dat de termijn niet gelijkgeschakeld is tussen de publieke en de private actoren, daar de publieke actoren een verlenging van de termijn kunnen aanvragen.

Er wordt ook een artikel ingeschreven om digitale automatische rechtentoekenning op basis van reeds beschikbare digitale gegevens mogelijk te maken en om digitale bewijsvoering te faciliteren. Bedoeling is dat de aanvrager van een vrijstelling geen bewijsstukken meer moet indienen met gegevens waar de Vlaamse overheid reeds over beschikt in haar databanken. De Raad kan dit ten volle ondersteunen.



