



**ADVIES ONTWERPBESLUIT**  
**WONINGKWALITEIT**

Advies 2019-01/ 23.01.2019



INHOUD

<b>1</b>	<b>Situering .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beknopte inhoud.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bespreking.....</b>	<b>3</b>
3.1	Algemeen	3
3.2	Categorisering	4
3.3	Waarschuwingprocedure	6
3.4	Bijzondere aspecten technisch verslag	7
3.5	Juridisch-technische modaliteiten	10



# 1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 21 december 2018 haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van besluit betreffende de woningkwaliteit. Over dit voorontwerp van besluit werd advies aan de Vlaamse Woonraad gevraagd. Op 23 januari 2019 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde minister.

# 2 BEKNOPTE INHOUD

Via het optimalisatiedecreet heeft de Vlaamse Regering medio 2018 een aantal fundamentele wijzigingen aan de decretale bepalingen over de woningkwaliteit principiële goedgekeurd. De voorgestelde wijzigingen vergen aanpassingen aan het Besluit van de Vlaamse Regering over de woningkwaliteit (BVR 12 juli 2013). Er moet uitvoering worden gegeven aan de categorisering van de woningkwaliteitsgebreken zoals vooropgesteld in het optimalisatiedecreet. Tevens moeten de modellen van het technische verslag – het effectieve instrument om de kwaliteit van de woning te beoordelen – worden gewijzigd. Tenslotte wordt niet geopteerd om het bestaande BVR te wijzigen maar wel om een nieuw besluit op te maken.

# 3 BESPREKING

## 3.1 ALGEMEEN

De Vlaamse Wooncode formuleert elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit als minimumnormen waaraan elke woning moet voldoen. Daarnaast worden de nodige instrumenten vooropgesteld om de naleving van deze normen te waarborgen. Hiermee wordt door de Vlaamse overheid invulling gegeven aan het recht op een kwalitatieve woning (een element van het recht op behoorlijk wonen voor iedereen zoals opgenomen in de centrale doelstelling van de Vlaamse Wooncode). Met voorliggend ontwerp van besluit wordt de verbetering van het instrumentarium woningkwaliteit beoogd. Algemeen kan de Raad het optimaliseren van het instrumentarium ondersteunen.

In eerdere adviezen heeft de Raad de nood aan een gedegen woningkwaliteit aangetoond<sup>1</sup>. Een ruim deel van het woonpatrimonium is immers van ontoereikende kwaliteit (zoals blijkt uit het Grote Woononderzoek<sup>2</sup>). Hierbij laat de problematiek zich het scherpst voelen op de onderste segmenten van de private huurmarkt, waar kwetsbare huurders oververtegenwoordigd zijn. Blijvende aandacht voor kwetsbare doelgroepen is dan ook noodzakelijk<sup>3</sup>, ook in het kader van de woningkwaliteitsbewaking. In zijn advies over de wooncrisis op de onderste lagen van de private huurmarkt<sup>4</sup> heeft de Raad 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 heel wat kwetsbare huurders genoodzaakt zijn te blijven wonen in een kwalitatief ontoereikende woning. In het advies over het ontwerp van optimalisatiedecreet<sup>5</sup> vroeg de Raad een krachtig en aangepast woningkwaliteitsbeleid dat hiermee rekening kan houden. De Raad stelt vast dat het opzet van voorliggend ontwerpbesluit voornamelijk beperkt wordt tot de technische optimalisatie van het instrumentarium woningkwaliteit. Op zich wordt dit ondersteund maar tegelijkertijd moet worden nagedacht over een krachtig en aangepast woningkwaliteitsbeleid, onder meer wat betreft de herhuisvestingsproblematiek. Zo moet de toepassing van het instrumentarium ertoe leiden dat de bewoner een gegarandeerd beschermingsniveau behoudt. Dit houdt onder andere in dat na het onbewoonbaar verklaren van de woning de bewoner de woning niet zou mogen verlaten zonder alternatief (in dit kader moet de doorverwijzing naar sociale huisvesting door het nieuwe voorstel minstens evenwaardig worden gewaarborgd).

## 3.2 CATEGORISERING

### Een andere methodiek

In het optimalisatiedecreet wordt een getrapte categorisering voorgesteld waaraan gevolgen worden gekoppeld. Gebreken van categorie I betreffen kleine mankementen die op zich niet leiden tot de ongeschiktheid van de woning en die de afgifte van een conformiteitsattest niet verhinderen. Gebreken van categorie II zijn ernstige gebreken die geen gezondheids- of veiligheidsrisico voor de bewoners met zich meebrengen, maar die wel de ongeschiktheid van de woning tot gevolg hebben en de afgifte van een conformiteitsattest verhinderen. Gebreken van categorie III zijn ernstige gebreken die steeds een gezondheids- of veiligheidsrisico inhouden voor de bewoners. Op basis van dergelijk gebrek wordt de woning onbewoonbaar bevonden en kan uiteraard het conformiteitsattest niet worden verstrekt.

---

<sup>1</sup> Zie onder meer advies over Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, Advies 2017/06, 27 april 2017.

<sup>2</sup> Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015a). Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit. Leuven, Steunpunt Wonen.

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

<sup>4</sup> Advies over Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, Advies 2017/06, 27 april 2017.

<sup>5</sup> Advies over het decreet woningkwaliteit, Advies 2018/23, 27 september 2018.

In zijn advies over het optimalisatiedecreet benadrukte de Raad dat het werken met (drie) categorieën een meer nauwkeurige, doeltreffende en proportionele aanpak toelaat. Het voorstel vormt een logisch, werkbaar en coherent geheel. In voorliggend ontwerpbesluit wordt hieraan verdere uitwerking gegeven en de louter kwantitatieve strafpunten-benadering wordt verlaten (waarbij de ernst van een gebrek doorslaggevend is voor de opname in een bepaalde categorie). De Raad kan het verlaten van de strafpunten-benadering ten voordele van de categorisering (met bijhorende passende gevolgen) bijtreden. Daarenboven houdt de categorisering niet in dat een gebrek steeds in eenzelfde categorie zal worden ingedeeld (er wordt geen één op één relatie tussen gebrek en categorie voorgesteld). Dergelijke aanpak ligt in het verlengde van de huidige werkwijze. Op die manier wordt bij de inhoudelijke beoordeling van de gebreken – ondanks de vooropgestelde categorisering – voldoende continuïteit én flexibiliteit gewaarborgd. De Raad kan deze beleidskeuze volop ondersteunen (onder meer om het beschermingsniveau van de minimale normen te garanderen en om al te bruuske wijzigingen in de sanctionerende aanpak te voorkomen).

De beoordeling van gebreken in de huidige werkwijze is uitgewerkt naar objectieve parameters en vastgelegd in de handleiding voor de controleurs. Er wordt voorgesteld om het handboek een juridisch verankerd statuut te verlenen (via MB). De Raad kan dit ondersteunen. Het zal niet enkel betrokken partijen meer rechtszekerheid en duidelijkheid bieden. Ook in het kader van de opleiding en het beroep van woningcontroleur zal een dergelijk instrument bijzonder nuttig zijn. Voorafgaand aan de verdere uitwerking van de handleiding en het juridisch verankeren ervan, is volgens de Raad stakeholdersoverleg aangewezen.

### **Enkele kanttekeningen**

In eerdere adviezen heeft de Raad aandacht gevraagd voor de beoordeling van aspecten uit het buiten- en binnenmilieu<sup>6</sup>. De woonomgeving maakt immers inherent deel uit van het wonen (wat ook in de Vlaamse Wooncode wordt erkend als een component van het recht op menswaardig wonen). Het lijkt de Raad aangewezen om in de optimalisatie van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking na te gaan of en welke (gezondheids)aspecten m.b.t. het buiten- en binnenmilieu in de minimale standaard kunnen worden geïntegreerd<sup>7</sup>. De optimalisatie van de woningkwaliteitsbewaking hield volgens de Raad een uitgelezen kans in om te verkennen of en hoe een meer integrale aanpak en verbreding van de scope gerealiseerd kan worden.

In verschillende adviezen heeft de Raad gewezen op de ernst en de impact van de vochtproblematiek op de gezondheid van de bewoners. Het is volgens de Raad van belang in de beoordeling van de woning voldoende gewicht te kunnen geven aan deze problematiek, te meer daar in het voorstel er geen één op één relatie is tussen het gebrek en de categorie. Het adequaat kwalificeren van vocht en de verdere uitwerking van deze problematiek in de handleiding zijn dan ook van groot belang om op het terrein deze problematiek efficiënt te kunnen aanpakken.

---

<sup>6</sup> Advies over gezondheid en wonen, Advies 2018/27, 18 december 2018.

<sup>7</sup> Advies over gezondheid en wonen, Advies 2018/27, 18 december 2018.

In het optimalisatiedecreet worden de gebreken van categorie I als licht bestempeld. Dergelijke gebreken hebben geen negatieve invloed op bewoning of bewoners, en kunnen niet leiden tot de ongeschiktheid van de woning. In zijn advies<sup>8</sup> heeft de Raad hiermee ingestemd, maar er werd aangedrongen op een zekere opvolging van deze gebreken (de staat van een gebrek kan immers negatief evolueren). In het ontwerp van besluit wordt voorgesteld om alsnog tot een ongeschiktheid over te gaan wanneer minstens zeven gebreken van categorie I worden vastgesteld. De zeven gebreken van categorie I worden dan bestempeld als één gebrek van categorie II. Dit voorstel wordt beargumenteerd vanuit het idee dat het overgrote deel van de gebreken in categorie I momenteel drie strafpunten genereren en dus bij (ruime) cumul ervan zou de woning momenteel als ongeschikt worden bevonden. Hoewel het voorstel afwijkt van het initiële opzet om lichte gebreken niet langer te weerhouden voor de ongeschiktheid kan de Raad hiermee instemmen. Een cumul van zeven gebreken categorie I kan immers door de bewoner als ernstig worden ervaren (en bij een dergelijk aantal is de kans allicht groot dat er ook andere gebreken voorkomen). Evenwel merkt de Raad op dat dergelijk voorstel eerder een kwantitatieve benadering inhoudt, waarbij het aantal is bepalend los van de inhoud van de gebreken.

De Raad acht het van belang te weten of de toepassing van de nieuwe methodiek resulteert in een gelijklopend aantal ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. Hoewel in het kader van het voorbereidend onderzoek uitgevoerd door het Steunpunt Wonen de categorisering werd uitgetest, is het omwille van de voorgestelde wijzigingen aangewezen de impact van de wijzigingen in het technisch verslag uit te testen en de huidige aanpak op basis van strafpunten te vergelijken met de nieuwe methodiek. Hiertoe kunnen scenario's worden uitgetekend met behulp van de data in de bestaande ICT-toepassing (VLOK). In hoeverre zullen de wijzigingen en de nieuwe methodiek leiden tot een toename van de ongeschikt verklaarde woningen, in het bijzonder nu een gebrek van categorie II steeds tot ongeschiktheid zal leiden. Anderzijds zal het loslaten van de gebreken categorie I (allicht) resulteren in minder ongeschikt verklaringen. Een totaalbeeld is volgens de Raad aangewezen om een inschatting naar impact op het terrein te kunnen maken.

### 3.3 WAARSCHUWINGSPROCEDURE

In zijn advies over het optimalisatiedecreet heeft de Raad de waarschuwingsprocedure in beginsel ondersteund. Het kan immers nuttig zijn in bepaalde gevallen een preventieve aanpak in te bouwen en te voorkomen dat bewoners op zoek moeten naar een andere woonst. Evenwel heeft de Raad meerdere kanttekeningen geformuleerd. Onder meer werd erop aangedrongen de waarschuwingsprocedure niet van toepassing te maken bij vaststelling van bepaalde gebreken (onder meer naar structurele veiligheid en gezondheidsrisico's). Verder werden garanties gevraagd om de duurtijd van de procedure beperkt te willen houden en een gelijke behandeling tussen huurders te realiseren. De bewoner blijft immers vaak gedurende de procedure de

---

<sup>8</sup> Advies over het decreet woningkwaliteit, Advies 2018/23, 27 september 2018.

ontoereikende woning bewonen. Bijgevolg moeten op procedureel vlak de nodige waarborgen worden voorzien die het recht op kwalitatief wonen voor de bewoner ondersteunen.

In het ontwerp van besluit wordt 'de kans op een gunstig resultaat' vooropgesteld als criterium om de waarschuwingsprocedure op te starten. De beoordeling van dit criterium komt toe aan de lokale overheid. Volgens de Raad houdt het criterium impliciet in dat de gebreken op korte termijn herstelbaar moeten zijn (te meer daar de waarschuwingsprocedure binnen bepaalde termijn moet worden afgerond). Het is volgens de Raad de vraag of niet expliciet een aantal structurele gebreken moeten worden uitgesloten. Verder is het niet duidelijk of het criterium evenzeer slaat op de mogelijke wil (of onwil) tot herstel van de gebreken, en hoe dit in voorkomend geval kan worden nagegaan. De Raad meent dat in de toepassing van de waarschuwingsprocedure mogelijke willekeur moet worden vermeden en hiertoe moet het criterium met meer houvast worden uitgewerkt. Dit zou het toepassingsgebied kunnen afbakenen en verduidelijken, en de uniformiteit in de toepassing van de procedure verhogen. Er wordt in de nota aan de Vlaamse Regering voorgesteld om in latere fase op basis van goede praktijken een verdere invulling te geven aan het criterium. Mede omwille van het feit dat woningkwaliteit (en de procedures hierbij) rechtstreeks raken aan het recht op wonen is uitstel minder aangewezen.

### 3.4 BIJZONDERE ASPECTEN TECHNISCH VERSLAG

#### Energieprestatienorm

In de nieuwe modellen van het technisch verslag (TV) wordt een energieprestatienorm opgelegd als minimale woningkwaliteitsnorm. In eerdere adviezen heeft de Raad een beleid met het oog op een grotere energiezuinigheid van het woningpatrimonium onderschreven (evenwel gekoppeld aan de opwaardering van de woningkwaliteit en met sociaal flankerende maatregelen)<sup>9</sup>.

De Raad kan zich vinden in het vooropstellen van een minimale energieprestatienorm in het TV. In geval een EPC-attest beschikbaar is, wordt per type van woonentiteit een grenswaarde vooropgesteld (bv. een appartement moet voldoen aan EPC 400). Op basis van het in bijlage 2 (nota Vlaamse regering) vermelde VITO-onderzoek wordt aangehaald dat een ruim deel van het woonpatrimonium hieraan voldoet. Gelet op het feit dat het gaat over minimale woningkwaliteitsnormen, is het vooropstellen van dergelijke ruime waarden aanvaardbaar (hoewel de gemiddelde EPC-waardes<sup>10</sup>, per type momenteel beduidend lager zijn dan deze voorgesteld in het TV). De Raad beklemtoont het belang van een stabiele beleidsvoering inzake de woningkwaliteitsnormering, wat noodzakelijk is om de rechtszekerheid te vrijwaren. Tegelijkertijd is het

<sup>9</sup> Zie onder meer advies over het Woonbeleidsplan 2018/11, van 1 juni 2018.

<sup>10</sup> Zie [http://www.epcnodig.com/EPC-waarde.html?gclid=EAlalQobChMlv4vDtpre3wIV2eR3Ch2g5Q8MEAAAYASABEgKS-vD\\_BwE](http://www.epcnodig.com/EPC-waarde.html?gclid=EAlalQobChMlv4vDtpre3wIV2eR3Ch2g5Q8MEAAAYASABEgKS-vD_BwE)  
Volgende gemiddelden worden aangegeven: appartement 295, gesloten bebouwing 296, halfopen bebouwing 350 en open bebouwing 398.

evident dat de normen evolutief zijn en op bepaalde tijdstippen geëvalueerd moeten worden (gezien de wijzigende maatschappelijke context waarbij ook nieuwe technische mogelijkheden in rekening worden gebracht). In dergelijke evaluatie-oefening zal men volgens de Raad ook de energiestatistieknorm moeten meenemen.

Wanneer geen EPC-attest voor de woning werd verstrekt (of wanneer de vooropgestelde EPC-waarde niet wordt behaald), moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de norm inzake dubbele beglazing en dakisolatie. Dergelijk getrapte werkwijze is volgens de Raad verdedigbaar (maar het is aangewezen dat de vooropgestelde dubbele toets (beglazing en dakisolatie) gelijkwaardige resultaten kan opleveren als de EPC-score). Verder wordt gesteld dat wanneer de aanwezigheid van dakisolatie niet kan worden aangetoond (met alle middelen) zulks wordt beschouwd als het ontbreken van isolatie. Woningkwaliteit steunt tot op heden steeds op visuele vaststellingen, wat bij dakisolatie niet steeds mogelijk is. Omwille van de getrapte aanpak en de nood aan minimale energiestatistieknormen binnen woningkwaliteitsbewaking kan de Raad zich vinden in het vooropgestelde vermoeden. Wel meent de Raad dat dit vermoeden voldoende juridisch moet worden onderbouwd.

Tenslotte onderschrijft de Raad de keuze om de EPC-waarde te koppelen aan de woning en niet op het niveau van het gebouw te brengen (wat in geval van appartementen moeilijk zou liggen).

### **Rookmeldersverplichtingen**

De rookmeldersverplichting wordt in het TV opgenomen en wordt als gebrek van categorie II bestempeld, wat mede het belang ervan onderstreept. De Raad kan zich in beginsel hierin vinden. Er wordt wel opgemerkt dat overeenkomstig het woninghuurdecreet het installeren van de rookmelder een verhuurdersverplichting betreft, terwijl vervanging van de batterijen toekomt aan de huurder. Een ongeschiktheid op basis van het onachtzaam niet vervangen van batterijen is volgens de Raad niet aangewezen (gelet op de gedeelde verantwoordelijkheid en het feit dat het euvel onmiddellijk te remediëren valt). Verder kan worden aangehaald dat de beoordeling van de rookmeldersverplichting zich situeert op het niveau van het gebouw, terwijl in geval van appartementen de verschillende eigenaars niet steeds in de mogelijkheid zijn om bepaalde gemeenschappelijke delen te betreden. De Raad vraagt ter zake een pragmatische oplossing.

### **Categorieën**

Een lage borstwering geldt als gebrek van categorie II. De Raad meent dat in een aantal situaties een dergelijke kwalificatie niet nodig is, bijvoorbeeld wanneer veiligheid op andere fysieke manieren voldoende gegarandeerd is. Er kan worden nagegaan of in deze gevallen geen gebrek van categorie I aangewezen is. Wat betreft de beoordeling van rubriek 221 aangaande de luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat drie categorieën mogelijk zijn bij de niet-zelfstandige woningen, terwijl bij de zelfstandige woningen enkel categorie I kan worden aangegeven. Het is de vraag of dit verschil proportioneel is in functie van het gezondheidsrisico.





## Oppervlaktenormering

In het ontwerp van besluit wordt in artikel 2 § 3 de oppervlakte-afwijking geregeld waarbij voor oudere kamers een minimale oppervlakte van 8m<sup>2</sup> toegelaten is voor zover destijds een conformiteitsattest werd afgeleverd en dit ononderbroken werd verlengd. In de voorafgaande studie van het Steunpunt Wonen<sup>11</sup> worden diverse voorstellen geformuleerd om deze problematiek meer definitief te regelen. Het is de Raad niet duidelijk waarom deze niet in overweging werden genomen.

## Mensonwaardige levensomstandigheden

Er wordt voorgesteld om de onbewoonbaarheid of overbewoning desgevallend te laten steunen op vastgestelde mensonwaardige levensomstandigheden. Mensonwaardige woonomstandigheden zijn evident verwerpelijk en de Raad is op zich het gebruik van dit begrip niet ongenegen. Evenwel is het niet duidelijk hoe dit moet worden aangepakt en wat de consequenties zijn van dergelijke vaststellingen. In de huidige werkwijze worden overbewoning en onbewoonbaarheid steeds gekoppeld aan de omstandige omschrijving van de veiligheids- en gezondheidsrisico's (wat een duidelijke beargumentering met zich meebrengt). In het voorstel wordt geopteerd om naast de veiligheid- of gezondheidsrisico's eveneens mensonwaardige levensomstandigheden te kunnen inroepen als grond voor onbewoonbaarheid of overbewoning (dergelijke grond staat op zich en werkt niet ondersteunend ten aanzien van de veiligheid- of gezondheidsrisico's). Volgens de Raad rijzen hierbij meerdere vragen.

Bij onbewoonbaarheid is de problematiek gekoppeld aan de fysieke gebreken van de woning. Deze fysieke gebreken en de impact ervan kunnen volgens de Raad leiden tot mensonwaardige levensomstandigheden. In dergelijke gevallen is het opstarten van een administratieve of strafrechtelijke procedures gerechtvaardigd (cf. huisjesmelkerij waarbij bewoners vaak in mensonterende omstandigheden wonen). Wanneer meerdere en ernstige gebreken voor de bewoners resulteren in mensonwaardige levensomstandigheden gaat de verhuurder doorgaans niet vrijuit. De toepassing van het begrip kan bijgevolg zijn nut hebben. Het is niet geheel duidelijk of de mensonwaardige levensomstandigheden in de toelichting moeten gekoppeld worden aan de vastgestelde gebreken, en in voorkomend geval omschreven worden naast de toelichting over de veiligheids- en gezondheidsrisico's (hoewel deze mogelijk gelinkt zijn aan dezelfde gebreken)?

Bij overbewoning wordt de bezettingsnorm overschreden en per definitie moet de overschrijding een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden. Overbewoning is bijgevolg niet gekoppeld aan gebreken aan de woning, maar aan het overtal van bewoners in de woning. Het overtal aan bewoners is er mogelijk al van bij aanvang van het huurcontract maar kan evenzeer ontstaan tijdens de huurperiode, en in dit laatste geval heeft

---

<sup>11</sup> Vanderstraeten L., Van den Houte K. & Ryckewaert M. (2018). Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport I: Onderzoek ter evaluatie van de kwaliteitsvereisten en het bijhorende meetinstrument. Leuven, Steunpunt Wonen.

de verhuurder hiervan meestal geen weet (het betreft immers een niet object-gebonden en wisselend element buiten de wil om van de verhuurder). Hoewel het vaststellen van de schending van de bezettingsnorm (al dan niet als overbewoning) op zich geen uitspraak inhoudt naar verantwoordelijkheid, moet in dergelijke gevallen uiterst omzichtig worden omgesprongen met de procedures (net omdat deze verstrekkende gevolgen met zich kunnen meebrengen). Dit geldt des te meer wanneer louter op basis van de schending van de bezettingsnorm (zonder veiligheids- of gezondheidsrisico) een mensenwaardige levensomstandigheid als grond voor de overbewoning zou kunnen worden ingeroepen. Algemeen is het volgens de Raad aangewezen het sanctionerend instrumentarium en de gevolgen op het vlak van de schending van de bezettingsnorm te herdenken, waarbij eventueel een onderscheid kan worden gemaakt tussen de administratieve en de strafrechtelijke procedure (bij deze laatste kan desgevallend de mensenwaardigheid als een extra element in de vervolging worden voorzien als er bijvoorbeeld sprake is van huisjesmelkerij en/of matrassenverhuring).

### **Gebruik omstandige toelichting**

In huidige werkwijze worden de veiligheids- en gezondheidsrisico's omschreven in een omstandig verslag, zowel bij onbewoonbaarheid als overbewoning. In voorliggend ontwerp wordt enkel wat betreft de onbewoonbaarheid gesteld dat de gebreken van categorie III omstandig worden toegelicht in het TV zelf (voor overbewoning wordt het huidige omstandig verslag aangehouden). Het is de Raad niet geheel duidelijk in welke mate het voorstel inhoudelijk afwijkt van huidige werkwijze, en wordt bijvoorbeeld verwacht dat elk gebrek van categorie III omstandig wordt toegelicht?

## **3.5 JURIDISCH-TECHNISCHE MODALITEITEN**

Enkele juridisch-technische punten kunnen onder de aandacht worden gebracht.

In artikel 2 § 4 van het ontwerpbesluit wordt m.b.t. de oppervlakteafwijking enkel gerefereerd aan bijlage 3 (het TV voor seizoenarbeiders) maar niet naar bijlage 2 inzake studentenkamers?

Artikel 9 van het ontwerpbesluit stelt de gedeeltelijke omzetting te regelen van artikel 20, lid1 van richtlijn 2014/EU/36. Het is niet duidelijk wat en welk deel wordt omgezet, en of het conformiteitsattest van toepassing is op de huisvesting van seizoenarbeiders?

Artikel 12 van het ontwerpbesluit voorziet de advisering van de gewestelijk ambtenaar in het kader van de ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en overbewoning. In artikel 3 van het ontwerpbesluit wordt wat betreft de gemeentelijke ambtenaar de grond voor het conformiteitsonderzoek voorzien, en het is de vraag of de advisering door de gemeentelijke ambtenaar in het kader van ongeschiktheid, onbewoonbaarheid niet moet worden voorzien (terwijl wel de opmaak van omstandig verslag door de gemeentelijk ambtenaar wordt geregeld in artikel 13 van het ontwerpbesluit).



In artikel 28 van het ontwerpbesluit wordt de aanpassing met oog op het bekomen van de huursubsidie geregeld. In dit artikel wordt vooropgesteld dat de te verlaten woning minstens twee gebreken moet vertonen van categorie II of categorie III. In de nota wordt aangegeven dat dit de onderdelen omhulsel en binnenstructuur betreft, wat een sterke inperking zou kunnen inhouden. De Raad vraagt hieromtrent verduidelijking. In de marge verwijst de Raad naar de eerder geformuleerde bezwaren over de koppeling tussen de huursubsidie en de vereiste van een formeel besluit van de burgemeester<sup>12</sup>.

In artikel 37 van het ontwerpbesluit wordt het huidig BVR van 12 juli 2013 opgeheven (met ingang van 1 januari 2021). Het is evenwel van belang dat de technische vaststellingen overeenkomstig dit besluit, en uitgevoerd vóór 1 januari 2021, hun rechtsgeldigheid kunnen behouden wanneer de administratieve procedure (of stafprocedure) zijn verdere afwikkeling heeft na de inwerkingtreding van het nieuwe besluit. Hiertoe is mogelijk een overgangsbepaling aangewezen.

In artikel 38 van het ontwerpbesluit wordt in een eerste lid voorgesteld de energetische prestatie niet te quoteren wanneer het EPC per type een 'exacte' waarde aangeeft; allicht wordt lager dan bedoeld. In hetzelfde artikel wordt lid twee nog voorafgegaan door het nummer 37.

---

<sup>12</sup> Zie advies over de huursubsidie en de huurpremie, Advies 2018/22, 30 augustus 2018.