



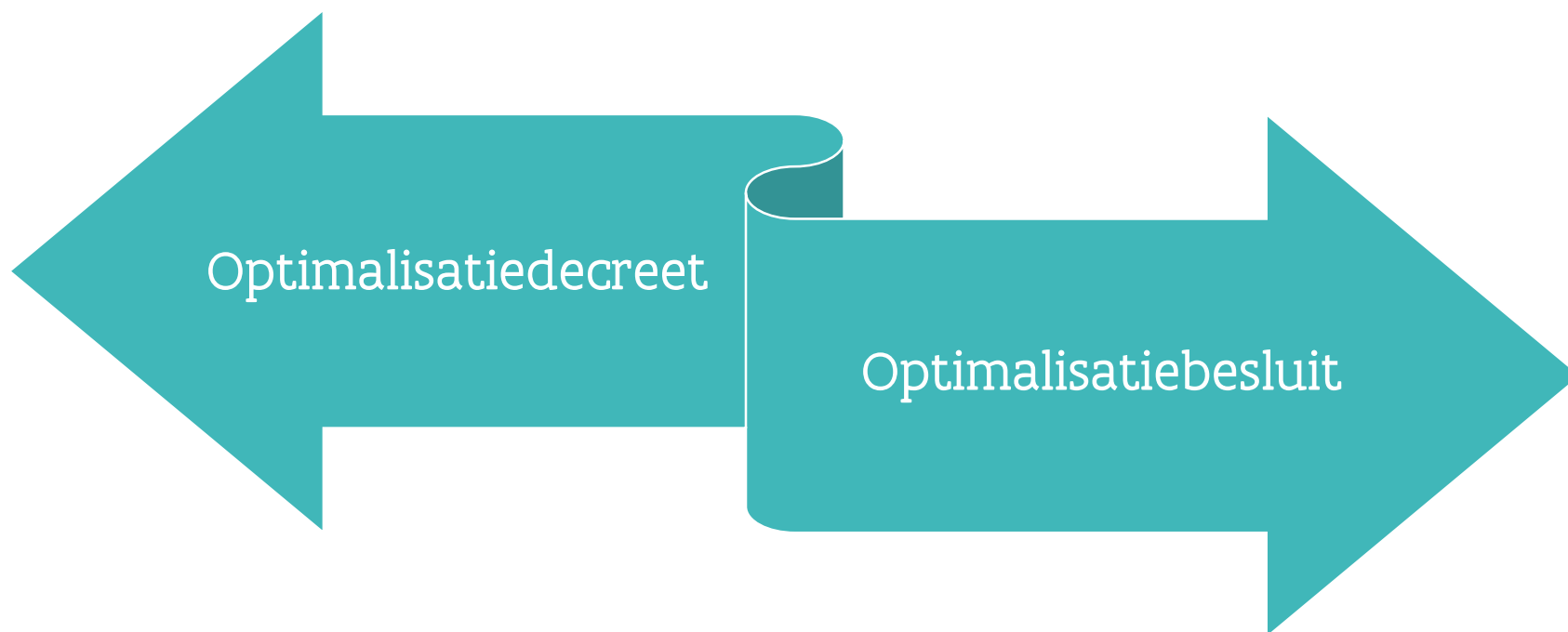
Vlaanderen
is wonen

Woningkwaliteit: een blik op de toekomst

Dag van het lokaal woonbeleid
25 juni 2019
Krist Windels



Optimalisatie



Inhoudstafel

▶ **Regelgevend kader**



▶ **Optimalisatie instrumenten**



▶ **Bepalingen inzake inventaris naar de Vlaamse Wooncode**



▶ **Wijzigingen Vlaamse Codex Fiscaliteit**



Regelgevend kader



Wijziging Vlaamse Wooncode

- Optimalisatiedecreet
- Vlaams Parlement
20/03/2019
- Afgekondigd
29/03/2019

Besluit Vlaamse Regering

- Woningkwaliteitsbewaking
- Nieuw besluit
- Definitief goedgekeurd op
24 mei 2019

Inwerkingtreding

- 1/01/2021
- Oplossing
energievereisten
vervroegd – 1/01/2020

Optimalisatiedecreet – 3 pijlers



Optimalisatie instrumenten

- Afstemming procedure adm. & strafrechtelijk
- Decretaal kader - gemeenten
- Conformiteitsattest centraal

Inventaris – VWC

- 1 plaats regelgeving wonen
- Codificatie gepland

Wijziging VCF

- Belastbaar voorwerp
- Belastbare grondslag
- Opschortingen heffing

Inhoudstafel

▶ Optimalisatiedecreet

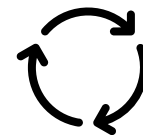
▶ **Optimalisatie instrumenten**



▶ Bepalingen inzake inventaris naar de Vlaamse Wooncode

▶ Wijzigingen Vlaamse Codex Fiscaliteit

Administratieve procedure: ongeschiktheid /
onbewoonbaarheid (art.15 e.v. VWC)



Verzoek burger / initiatief burgemeester

Conformiteitsonderzoek - woningcontroleur

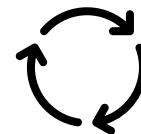
Technisch verslag

Advies gewestelijke ambtenaar – uitz.
vrijstelling

Besluit O/O - burgemeester

Beroepsprocedure - minister





Strafrechtelijke procedure

(art. 20 e.v. VWC)

Verhuren woning: niet conform art. 5 VWC

Technisch verslag

Wooninspecteur

Herstelvordering

Vervolging - parket

Oordelen - rechtbank



Vlaanderen
is wonen

Afstemming procedures - tegenstellingen

Administratieve

- 4 categorieën gebreken
- Ongeschiktheid: 15 strafpunten
- Conformiteitsattest: ≤ 14 strafpunten

Strafrechtelijke

- Verhuren: normen geschonden
- Norm = 1 gebrek
Geen strafpunten
- Herstel tot 0 strafpunten

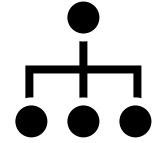
Afstemming procedures – tegenstellingen (2)

Procedures:
afzonderlijk ontwikkeld

Verhuren conforme
woning KAN strafbaar
zijn

Procedures afstemmen
=> criteria gelijk
schakelen

Afstemming procedures – nieuwe categorieën gebreken



Gebreken Categorie I

Kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken.

Gebreken Categorie II

Ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning.

Gebreken Categorie III

Ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.



Afstemming procedures – relatie tussen gebreken en instrumenten

Geen / beperkt aantal gebreken cat. I

- Conformiteitsattest
- Stimulerend & coachend beleid
(Waarschuwing – kortere
geldigheidsduur CA –
stok achter deur)

1 gebrek cat. II / III

- Ongeschiktheid
- Strafbaar bij verhuur

1 gebrek cat. III

- Onbewoonbaarheid
- Strafbaar bij verhuur
- Automatische
ongeschiktheid
- Relatie tot snelherstel
en herhuisvesting



Afstemming procedures - meetinstrument

Evaluatie Steunpunt Wonen

Iedere ongeschiktheid een onaanvaardbare inbreuk?

Aanpassing technische verslagen

- 3 categorieën
- Afschaffing strafpunten
- Gebreken in meerdere categorieën
- Ernstig gebrek doorslag

Huidige gebreken 9
strafpunten

Verzameling kleine
gebreken



Nieuw technisch verslag

opp. woning m²

OMHULSEL VAN DE WONING

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig

102 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de bovenste plafonds

103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig

112 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig

AFWERKING van de buitenmuren

113 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

niet algemeen / algemeen

13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

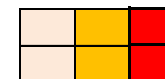
131 vochtschade

DEKVLOER

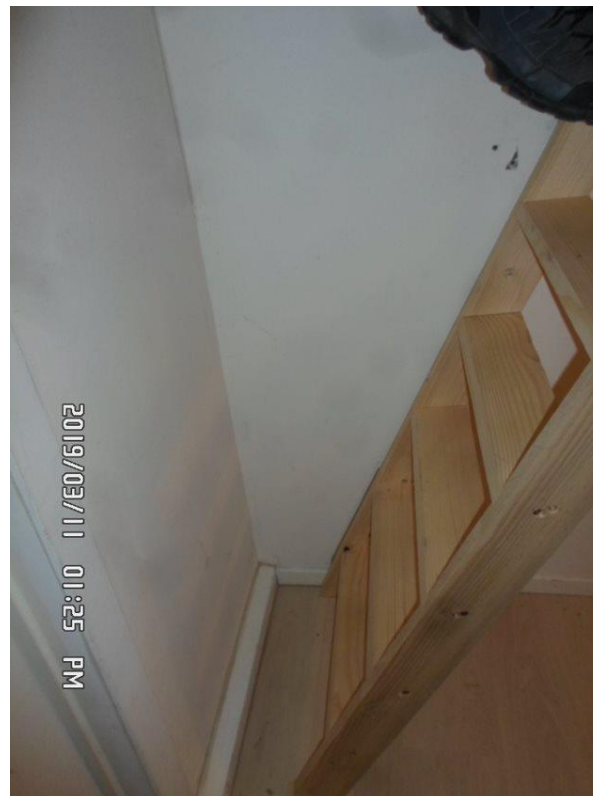
132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar
/menonwaardig

categorie		
I	II	III



Poll – foto's



Vlaanderen
is wonen

Afstemming procedures – Wat verandert er voor de wooncontroleur?



Vertrekpunt:
bestaande lijst
gebreken

Ondersteuning
quoting door
technisch HB

Veiligheids- &
gezondheidsrisico's
in technische
verslagen i.p.v.
omstandig verslag

Decretaal kader:
opleidingen &
erkenning
woningcontroleurs

Overgangsmaatregel:
dubbel glas &
dakisolatie

Uitbreiding
bevoegdheden
(identiteitscontrole –
inlichtingen – stukken
– kopies)





Afstemming procedures - resultaat

Conformiteit en strafbaarheid op 1 lijn

- Geen CA bij strafbaarheid
- Geen strafbaarheid bij conformiteit

Kleine gebreken niet meer strafbaar + aangepaste aanpak adm. procedure

Kleine overschrijding bezettingsnorm niet meer strafbaar

Soms afgifte CA - wooninspecteur

Afstemming procedures – resultaat (2)



Duidelijkheid inzet
instrumenten

Gebreken 9 strafptn:
beter gehandhaafd
indien voldoende
ernstig

Correctie aanpak
overschrijding
bezettingsnorm

Optimalisatiedecreet – 3 pijlers



Optimalisatie instrumenten

- Afstemming procedure
- **Decretaal kader - gemeenten**
- **Conformiteitsattest centraal**

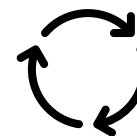
Inventaris – VWC

- 1 plaats regelgeving wonen
- Codificatie gepland

Wijziging VCF

- Belastbaar voorwerp
- Belastbare grondslag
- Opschortingen heffing

Waarschuwingsprocedure - aanleiding



Bestaande
werkwijze –
sommige steden en
gemeenten

Voordelen
- Snelle oplossingen
zonder procedures

Nadelen
- Bewoner soms langer
slachtoffer
- Risico gemeente

Nood decretaal
kader

Evaluatie
instrumentarium
Steunpunt Wonen



Waarschuwingsprocedure - principes

Geen beperkingen
bij opstart: melding

Ontvangstbewijs +
informatie

Geen verplichting

Keuze gemeente
doorslaggevend

Criterium keuze
voorlopig



Waarschuwingsprocedure - principes (2)

Geen bijkomende
adm. verplichtingen

Onderzoek met
technisch verslag

Gemeente geeft
hersteltermijn

Tweede
conformiteitsonderzoek

Gunstig resultaat =>
afgifte CA

Waarschuwingsprocedure - duur

Concept gericht op vermijden tijdverlies =>
procedure O/O bij

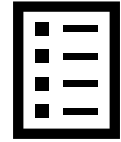
- Niet tijdig onderzoeken (14d)
- Niet tijdig hersteltermijn geven (1m)
- Geen herstel binnen toegekende termijn (max 3m)

Inhoudstafel

- ▶ In de steigers: optimalisatiedecreet
- ▶ Optimalisatie instrumenten
- ▶ **Bepalingen inzake inventaris naar de Vlaamse Wooncode**
- ▶ Wijzigingen Vlaamse Codex Fiscaliteit



Inventaris



Integratie
Kamerdecreet in VWC

Regels inventaris in
VWC

Geen fundamentele
inhoudelijke
wijzigingen

Regels inzake heffing in
Vlaamse Codex
Fiscaliteit



Inhoudstafel

- ▶ In de steigers: optimalisatiedecreet
- ▶ Optimalisatie instrumenten
- ▶ Bepalingen inzake inventaris naar de Vlaamse Wooncode
- ▶ **Wijzigingen Vlaamse Codex Fiscaliteit**





Belastbaar voorwerp

- = de geïnventariseerde woning
- Problematiek: aantal woningen in pand
- Regeling art. 16 omzeild
- Rechtspraak: belastbaar voorwerp verdwenen
- Heden: weerlegbaar vermoeden voortbestaan

Belastbare grondslag

- Heden: berekend met KI, aantal jaren inventaris en min. €990
- Problemen bij panden waar niet alle woningen kunnen onderzocht worden
- Weigering heffing
- Invoering forfaitair bedrag €1.100 + indexering
- Enkel voor gewestelijke heffing



Opschorting van de heffing



Opschorting bij sloop met vernieuwbouw

- Vernieuwbouw => geen voorwaarde meer
- Inschatting noodzaak vernieuwbouw => gemeenten
- Termijn: 4 jaar naar 2 jaar (volstaat voor enkel sloop)

Opschorting renovatiewerken

- Verplichting voorleggen van omgevingsvergunning valt weg
- Gedetailleerd renovatieschema volstaat
- Verband renovatieschema en gebreken
- Termijn: 4 jaar naar 2 jaar
- Termijn blijft 4 jaar bij uitgebreide werken / noodzaak omgevingsvergunning



Andere wijzigingen



Uitbreiding mogelijkheid herhuisvesting

- Constructie niet bestemd voor wonen
- Mensonwaardige omstandigheden (overbewoning)

Hersteltermijnen art.
18 VWC geschrapt

Procedure verzegeling

Beboeting
zegelverbreking

Herstelvordering
gericht op conformiteit
/ beëindigen
overbewoning





Vlaanderen
is wonen

EINDE

Zijn er nog vragen?