

////////////////////////////////////

V RAGEN & A NTWOORDEN

RECENTE WIJZINGEN WONINGKWALITEIT EN LEEGSTAND

////////////////////////////////////

Op basis van de vragen die gesteld werden op het infomoment recente wijzigingen woningkwaliteit en leegstand van 16 december 2021 werd dit document opgemaakt.

De presentaties en het filmpje m.b.t. leegstaande winkels vindt u terug op onze website: <https://www.wonenvlaanderen.be/informatie-over-wonen-vlaanderen/infomoment-wijzigingen-woningkwaliteit-en-leegstand>

Heeft u nog bijkomende of andere vragen, stel deze gerust:

- Vragen m.b.t. woningkwaliteit via de regionale diensten:
 - o Woningkwaliteit.oost@vlaanderen.be
 - o Woningkwaliteit.west@vlaanderen.be

- Vragen m.b.t. leegstaand via uw begeleider lokaal woonbeleid:
 - o Antwerpen
 - joeri.laureys@vlaanderen.be
 - veerle.maes@vlaanderen.be
 - o Vlaams-Brabant en Limburg
 - an.decorte@vlaanderen.be
 - jan.foerier@vlaanderen.be
 - kim.luys@vlaanderen.be
 - kristoff.aesseloos@vlaanderen.be
 - o Oost-Vlaanderen
 - jeroen.vanpottelberge@vlaanderen.be
 - veerle.vandecasteele@vlaanderen.be
 - o West-Vlaanderen
 - christof.libbrecht@vlaanderen.be
 - stefaan.lombaert@vlaanderen.be

- Is voor het louter invoegen van de jaarlijkse aanvraagverplichting goedkeuring nodig van de minister? Dit is namelijk van belang voor de bepaling van de inwerkingtreding van het reglement.

Ja, dat is nodig. Als de gemeente de jaarlijkse aanvraagplicht inschrijft in haar reglement, dan is dat in toepassing van art. 3.2, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Alle bepalingen uit dat reglement die hun grondslag vinden in de VCW moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister, met inbegrip van alle wijzigingen aan die bepalingen. Voor de volledigheid: het louter invoegen van een GAS vindt zijn grondslag niet in de VCW, dus dat moet niet ter goedkeuring worden voorgelegd.

1.2 ONVERGUNDE DOMICILIEKAMERS

- Meldingen aanwezigheid (bijvoorbeeld arbeidsmigranten) worden dus niet als domiciliekamer beschouwd?

Neen, enkel onvergunde kamers waarvoor er een inschrijving in het bevolkingsregister of het wachtregister is vallen onder de regeling.

- Waarom weigering CA niet doortrekken naar onvergunde opgesplitste woningen?

Dat is een beleidskeuze. Met dit decretaal initiatief is uitvoering gegeven aan een afspraak uit het regeerakkoord en die afspraak beperkte zich tot onvergunde domiciliekamers. Het conformiteitsattest is een attest dat de conformiteit met de woningkwaliteitsnormen bevestigt. Het doet geen uitspraak over de vergunde toestand (dit wordt standaard op elk conformiteitsattest vermeld).

- Kan er in het kader van een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring wel nog een 'besluit tot niet-ongeschikt-onbewoonbaarheid' opgemaakt worden?

Art. 3.6, §3 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt enkel dat de afgifte van het CA geweigerd wordt bij onvergunde domiciliekamers. Dat gaat dus niet over het nemen van een besluit in een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

- Het is voldoende dat er in één kamer iemand ingeschreven is? Dus bij één domiciliekamer kunnen ook andere kamers als domiciliekamer beschouwd worden? Moet per kamer een inschrijving zijn? Bij onvergunde toestanden is ook géén opsplitsing in busnummers, dit kan dus niet vastgesteld worden?

Volgens art. 3.6, §3 VCW wordt het conformiteitsattest geweigerd voor de onvergunde kamers waarvoor er een inschrijving in het bevolkingsregister is. In principe kan je het CA niet weigeren voor de andere kamers, maar het is uiteraard niet evident om bewoners en kamers correct aan elkaar te koppelen als er

////////////////////////////////////

1.3 MONDELINGE HOORZITTING BEROEPSPROCEDURE

- Mondelinge hoorzitting bij info aan eigenaar huurder en verhuurder blijft wel bestaan?

De burgemeester beslist zelf op welke manier hij in het kader van een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring de hoorplicht vervult. Dat kan mondeling, maar hij kan zich ook beperken tot een schriftelijke procedure (dit is vaste rechtspraak van de Raad van State).

1.4 TERMIJN CONFORMITEITSONDERZOEK WAARSCHUWINGSPROCEDURE

- Het klopt toch dat: de hersteltermijn zelf moet toch ook niet binnen die maand vallen, deze mag binnen een redelijke termijn worden bepaald zodat binnen de drie maanden een hercontrole kan worden uitgevoerd en er een CA (deadline?) kan worden afgeleverd.

Enkel het uitvoeren van het conformiteitsonderzoek, het waarschuwen en het opleggen van de hersteltermijn moet binnen de maand gebeuren.

- Wordt er ook bekeken om binnen een procedure CA een hersteltermijn toe te kennen? Nu kan er vaak niet onmiddellijk een CA afgeleverd worden (kleine werken).

Het idee is om na een conformiteitsonderzoek in het kader van o.a. de procedure CA meteen te kunnen waarschuwen en een hersteltermijn op te leggen (dus zonder eerst nog een nieuw onderzoek te moeten uitvoeren). We bekijken de mogelijkheden.

- Hoe wordt het praktisch geregeld als het eerste onderzoek bv. op de laatste dag van de termijn van één maand wordt uitgevoerd? Hoe kan de dossierbeheerder de opgelegde termijn dan respecteren?

De gemeente beslist zelf voor welke dossiers ze de waarschuwingsprocedure opstart. De kans op succes binnen de 3 maanden wordt bij die afweging meegenomen. Het is uiteraard aangewezen om het eerste conformiteitsonderzoek zo snel mogelijk uit te voeren, want dan blijft er het meeste tijd over om effectief te herstellen.

1.5 DATA-ONTSLUITING VLOK

- Ontsluiten data op entiteitsniveau of pandniveau?

Op entiteitsniveau (maar uiteraard beperkt tot de data-ontsluiting die decretaal voorzien is). De ontsluiting gebeurt wel via geografische coördinaten op basis van het pand. Indien meerdere entiteiten van eenzelfde pand, zullen ze dezelfde geografische coördinaten krijgen.

////////////////////////////////////

1.6 HANDHAVING – BEBOETING

- Wat gaat juist beboet kunnen worden? Wie? De uitbater of de eigenaar? Of alle twee?

Het is een boete die opgelegd wordt op basis van het misdrijf in de artikelen, 3.34, 3.35 en 3.36 van de Vlaamse codex Wonen. Wie daar strafbaar is, kan een boete oplopen. Die beoordeling is dus dezelfde als in de strafrechtelijke procedure. In feite kan dit iedereen zijn die betrokken is bij het misdrijf, rechtstreeks of als tussenpersoon.

- Heeft het kaderdecreet handhaving impact op de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie (WI)? Nu wordt vaak niet door de VWI opgetreden wegens niet tot prioriteiten (behorend), of vaker wegens te weinig personeelscapaciteit (bv werderverhuring ongeschikte woningen, ...)

Er zal op het eerste zicht geen impact zijn op de prioriteiten, aangezien:

- 1) beboeting maar kan in dossiers waarin WI het misdrijf heeft vastgesteld in een PV en het parket niet vervolgt (of niet tijdig aangeeft dit te zullen doen).
- 2) de focus van de strafrechtelijke procedure ligt op de meest ernstige gevallen van krotverhuur, die effectief strafwaardig zijn. Het is niet de bedoeling dat de beboeting gebruikt gaat worden voor gevallen die niet prioritair zijn of een administratief (en dus stimulerend) gevolg krijgen in de O/O-procedure als WI het dossier niet opneemt.

1.7 ERKENNING WONINGCONTROLEURS

- Wordt er extra personeel voorzien bij het agentschap? Termijn van planning conformiteitsonderzoeken is lang en advies laat lang op zich wachten.

Het agentschap zal zich op deze nieuwe kerntaak organiseren. Verdere uitwerking van dat principe moet nog gebeuren. Er zal hierbij zeker aandacht zijn voor de termijn van adviesverlening.

////////////////////////////////////

2 WIJZIGING LEEGSTAND

- Is er een oplossing voor leegstaande winkels in een shoppingcenter? Dit staat meestal op één kadastraal nummer.

Een shoppingcenter valt in de meeste gevallen onder de definitie van bedrijfsruimte: “de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren.” (art. 2, 1^o decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten).

Een shoppingcenter kan je niet opnemen in het gemeentelijk leegstandsregister. Onderdelen daarvan ook niet. De eigenaar zal immers aanvoeren dat alles bij elkaar hoort en op een oppervlakte van meer dan 5 are staat. Als meer dan de helft van het shoppingcenter leegstaat, kan je het wel op de vermoedenslijst zetten die het Departement Omgeving jaarlijks opvraagt. Zij doen dan de eventuele opname in de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

- Hoe omgaan met winkel op het gelijkvloers die niet meer in gebruik is en met erboven een woongeleggenheid die nog steeds bewoond is.

In dat geval moet je een onderscheid maken: wie bewoont het woongedeelte?

- Als de laatste winkelier (“laatste beoefenaar van de economische activiteit”) het woongedeelte bewoont, kan je het pand NIET opnemen (dit is een decretaal vastgelegde uitzondering).
- Als het woongedeelte door iemand anders bewoond wordt (die niets met de winkel te maken heeft of had) kan je het pand WEL opnemen in het leegstandsregister.

- Kunnen we gericht de lijst van recente faillissementen bevragen of moet elk pand individueel in KBO opgezocht worden?

Bij Wonen-Vlaanderen hebben we geen weet van mogelijkheden om lijsten van recente faillissementen op te vragen.

- Wat met leegstaand handelsgedeelte waar de eigenaars boven wonen. Dit gedeelte wordt gebruikt voor opslagplaats huisvuil, fietsenopslag ed. Is dit leegstand of niet ?

Als het pand één geheel vormt (geen aparte entiteiten volgens vergunning of kadaster) kan je enkel het pand als geheel opnemen of niet. Een handelshuis is voor de Vlaamse Codex Wonen een gebouw met een woongedeelte in. Doorslaggevend is in zo'n geval of het gebouw is gebruikt voor zijn (economische) functie (voor minstens 50% van de vloeroppervlakte). Of en hoe het woongedeelte gebruikt wordt, speelt daarbij geen rol.

////////////////////////////////////

MAAR: als het handelsgedeelte een ondergeschikte functie is bij wat volgens de vergunning of het kadaster een woning is (dus een handelsgedeelte dat duidelijk kleiner is dan het woongedeelte en in principe kleiner dan 100 m²), is het een woning met een handelsgedeelte. In dat geval is de woonfunctie doorslaggevend en moet je kijken of het pand bewoond is.

- Hoe bepaal je de startdatum van een leegstaande winkelruimte die een effect zal hebben op het moment van opname in het leegstandsregister?

Bij een leegstaande winkel heb je vaak geen administratieve gegevens over het begin van de leegstand. Je moet dan twee keer ter plaatse screenen, met minstens één jaar tussen, om aan te tonen dat het gebouw twaalf opeenvolgende maanden leegstaat.

- Hoe wordt best omgegaan met kleine winkels (i.c. winkels met oppervlakte van minder dan 100 m² en ondergeschikt aan de woonfunctie (cfr. bestemming die zonder vergunning kan gewijzigd worden volgens VCRO?)

Een winkel of andere ondergeschikte functie aan de wonen verandert de hoofdfunctie van het bouwwerk niet. Het is en blijft een woning. Voor een ondergeschikte functie (type boekhouderskantoor, verkoopsplek voor webwinkel, ...) heb je geen vergunning nodig. Die is aanvullend bij het wonen. Zolang de woning bewoond is, kan je de woning niet opnemen in het leegstandsregister.

- Veel leegstandsdossiers gaan ‘verloren’ doordat de eigenaarsgegevens verouderd zijn. Toch wel zo'n 1 op 10. Kan hier iets aan gedaan worden?

De kadastragegevens zijn verouderd met minstens een jaar. Je kan werken via het MAGDA-platform van de Vlaamse overheid. Meer info: <https://overheid.vlaanderen.be/informatie-vlaanderen/producten-diensten/gegevensdelingsplatform-magda>

- Indien een woning op de gemeentelijke inventaris opgenomen is, maar geheel van het perceel toch groter dan 5 are is, dient deze dan geschrapt en opgenomen op leegstaande bedrijfsruimtes?

Wanneer een woning bij een bedrijfsruimte hoort (bedrijfswoning) en het geheel (woning en bedrijfsdelen) zijn in handen van één eigenaar, dan kan je de woning niet opnemen in het gemeentelijk leegstandsregister. Ongeacht of de woning leegstaat of niet. De woning hoort bij de bedrijfsruimte en kan eventueel in de gewestelijke inventaris van leegstaande bedrijfsruimten opgenomen worden, als het bedrijfsgedeelte voor minder dan 50% van de vloeroppervlakte gebruikt wordt.

////////////////////////////////////