



Vlaanderen  
is wonen

# WIJZIGINGEN WONINGKWALITEITS- BEWAKING

25 en 28/04/2023



# WELKOM

- We starten binnen enkele minuten.  
Neem gerust nog een ☕
- Zet je camera en je microfoon uit.
- Vragen kan je stellen:
- Tijdens de presentatie: via de chat en liken met een 👍
  - Tijdens de vragenrondes:
    - Via de chat
    - Vraag het woord met het 🖐





## **Dorien Van Cauwenberge**

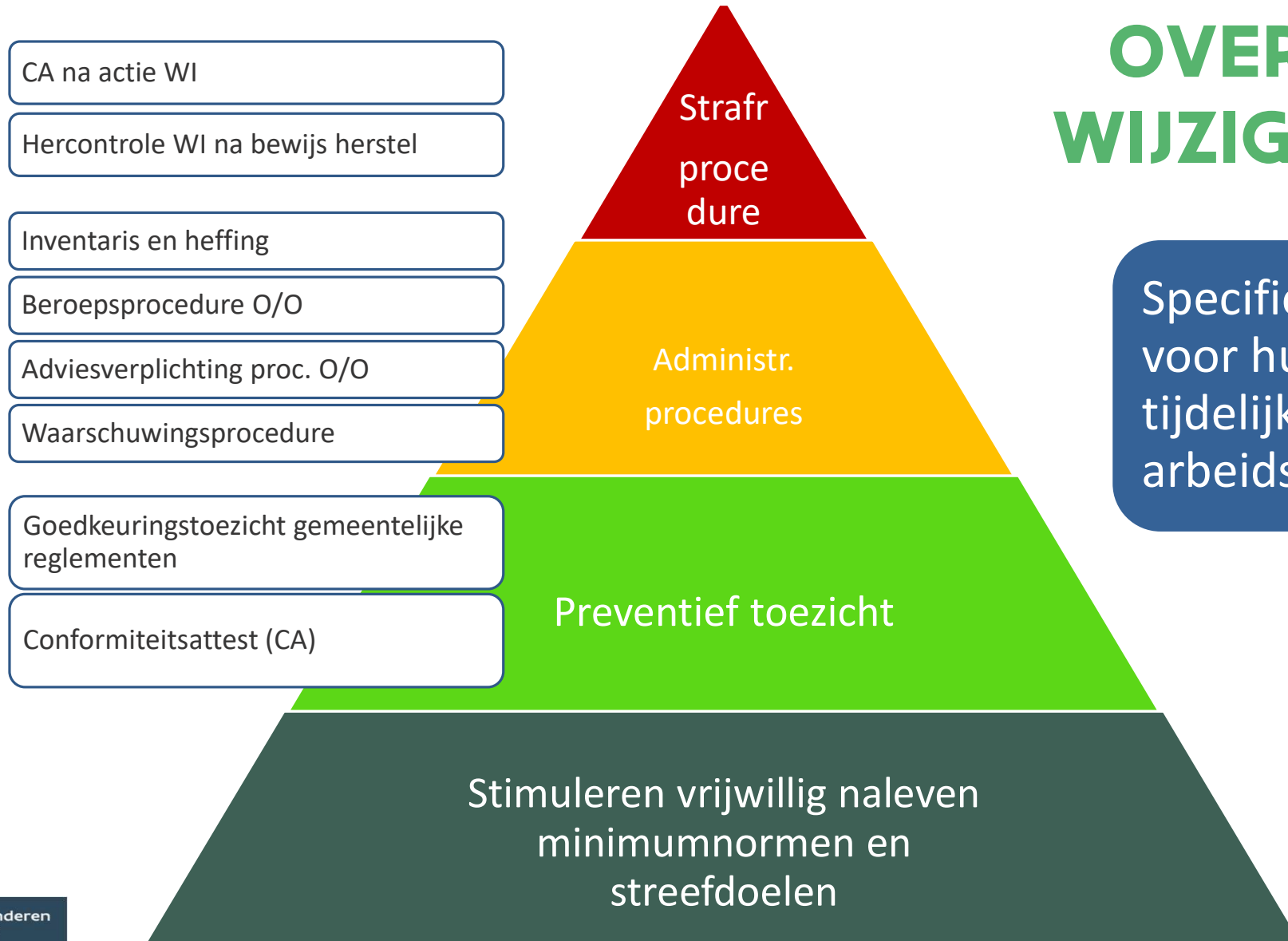
Diensthoofd Coördinatie en Ondersteuning  
Afdeling Premies en Woningkwaliteit



## **Kristiaan Vanderbiesen**

Diensthoofd Handhaving  
Afdeling Premies en Woningkwaliteit

# OVERZICHT WIJZIGINGEN



# OVERZICHT REGELGEVENDE INITIATIEVEN

Optimalisaties	Stavaza	Symbol
Besluit 14/10/2022	In werking getreden op 1/01/2023 en 18/02/2023	
Middellange termijndecreet	Goedgekeurd Vlaams Parlement op 19/04/2023 en bekrachtigd door de regering op 21/04/2023, Meeste bepalingen in werking 10 dagen na publicatie BS	
Middellange termijnbesluit	Under construction	
Specifiek kader arbeidskrachten	Stavaza	Symbol
Decreet	Goedgekeurd Vlaams Parlement op 8/02/2023, treedt in werking op 1/10/2023	
Besluit	Definitief goedgekeurd op 21/04/2023, treedt in werking op 1/10/2023	
Ministerieel besluit (MB) (nieuw model CA)	Coming soon	



Vlaanderen  
is wonen

# Wijzigingen

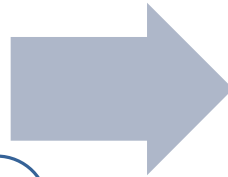
Preventief  
toezicht

# CONFORMITEITSATTEST - TOEPASSINGSGBIED



Nu

- Hoofdverblijven (=incl. kamers seizoenarbeiders)
- Studentenhuisvesting



To be

- Alle verhuurde, te huur gestelde en ter beschikking gestelde woningen
- Delegatie VR om nog te verruimen

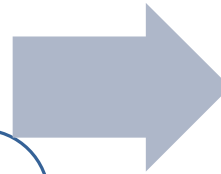
Aanleiding: uitspraak GwH: woningkwaliteitsnormen niet alleen van toepassing op permanente, maar ook op tijdelijke huisvesting

# CONFORMITEITSATTEST – AMBTSHALVE UITREIKEN



Nu

- Burgemeester
  - krotspotacties
  - herstel in waarschuwings-procedure
- Wonen in Vlaanderen
  - huursubsidie / huurpremie
  - (SVK-inhuurname)
  - (2<sup>de</sup> opinie (na weigering of stilzitten burgemeester))
  - (PV van uitvoering WI)



To be

- Burgemeester
  - alle beslissingen van conformiteit
    - Aan de HZR + verhuurder
    - Huidige bewoner: te downloaden
    - Professionelen: hebben toegang tot de data
- Wonen in Vlaanderen
  - Bij elke vaststelling van conformiteit
  - Enkel ambtshalve, geen rechtstreekse aanvraag van de burger mogelijk, behalve 2<sup>de</sup> opinie (wordt een beroep)

Aanleiding: promoten CA als centraal instrument in woningkwaliteitsbeleid

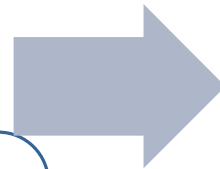


# CONFORMITEITSATTEST – VERGOEDING



Nu

- Voor: behandelen vraag tot afgifte CA
- Max. 95 euro
- Kamer + 16 euro met max. 1876 voor gebouw



To be

- Voor: uitvoeren conformiteitsonderzoek
- Geen drempels voor bewoners → niet bij melding of verzoek O/O
- Geen onbillijkheid voor HZR → enkel hercontroles + na vraag tot afgifte CA
- Werkelijke kost met max. 200 euro

Aanleiding:

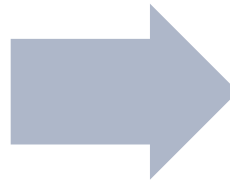
- Huidige max. kostprijs CA te laag voor externe opdrachten
  - Kost / werklast zit vooral in uitvoeren onderzoek

## ANDERE AANPASSINGEN



Nu

- Jaarlijkse indexatie vergoeding CA



To be

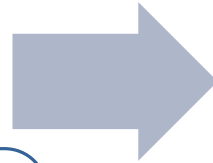
- Jaarlijks = op 1 januari

Aanleiding: oplossen van een onduidelijkheid in de regelgeving

# GOEDKEURINGSTOEZICHT GEMEENTELIJKE REGLEMENTEN

Nu

- Voorafgaande goedkeuring minister van Wonen nodig



To be

- Verplicht maar niet-bindend advies Wonen in Vlaanderen vóór gemeenteraad

Aanleiding:  
Volwaardig partnerschap met lokale besturen uitbouwen



Vragen



Vlaanderen  
is wonen

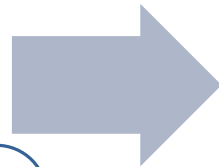
# Wijzigingen

Administratieve  
procedures

# WAARSCHUWINGSPROCEDURE – START OP BASIS VAN VERSLAG WONINGCONTROLEUR

Nu

- Na elke melding eerst conformiteitsonderzoek
- Daarna waarschuwen + hersteltermijn opleggen



To be

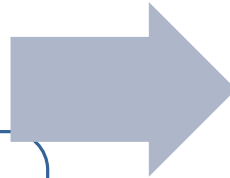
- Na melding op basis van technisch verslag erkende woningcontroleur  
→ Meteen waarschuwen + hersteltermijn opleggen

Aanleiding: verbeteren waarschuwingsprocedure

# WAARSCHUWINGSPROCEDURE – BEROEP TEGEN CA

Nu

- Geen beroep mogelijk tegen afgifte CA in waarschuwingsprocedure



To be

- Beroep mogelijk
- Enkel t.a.v. de bewoners van de woning(en) waarvoor CA is afgegeven
- Conform de bestaande regeling 2<sup>de</sup> opinie CA
  - Maar met beslissingstermijn van 60 dagen

Aanleiding: verbeteren waarschuwingsprocedure,  
rechten bewoners waarborgen

# PROCEDURE ONGESCHIKT, ONBEWOONBAAR EN OVERBEWOOND - ADVIESVERPLICHTING

Nu

- Verplicht advies vóór besluit ong/onb/overb
- Tenzij vrijstelling adviesverplichting (door minister van Wonen)
- Vrijgestelde gemeente mag nog altijd advies vragen
- Voor Wonen in Vlaanderen: ambtshalve Ong/Onb/Overb starten kan altijd

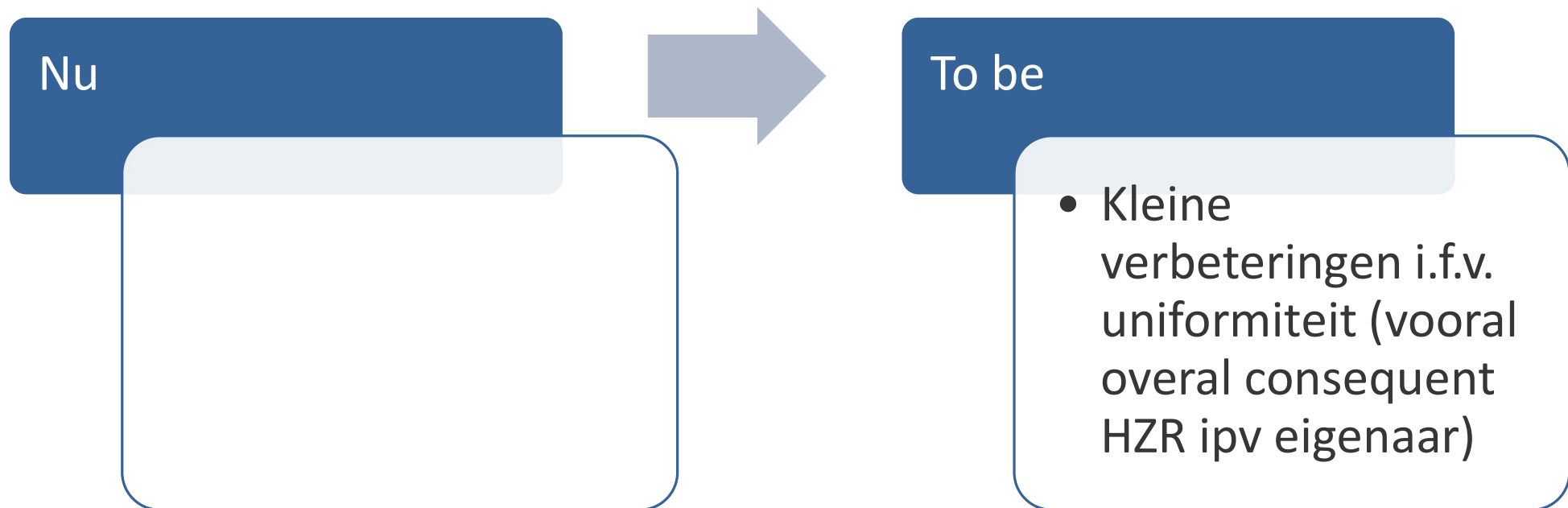
To be

- Verplicht advies voor besluit ong/onb/overb
- Algemene vrijstelling voor alle gemeenten
  - Met erkende woningcontroleurs
  - Die VLOK gebruiken voor gegevensuitwisseling
- Vrijgestelde gemeente mag nog altijd advies vragen
- Voor Wonen in Vlaanderen: ambtshalve Ong/Onb/Overb starten kan altijd (naast melding doen)

Aanleiding: decentralisatie-oefening, partnerschap met lokale besturen, erkenning woningcontroleurs  
→ Wonen in Vlaanderen meer op tweede lijn



# PROCEDURE ONGESCHIKT, ONBEWOONBAAR EN OVERBEWOOND - ADVIESVERPLICHTING

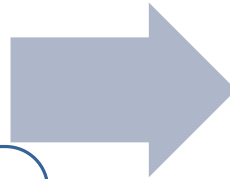


Aanleiding: streven naar coherente en begrijpbare regelgeving

# PROCEDURE ONGESCHIKT, ONBEWOONBAAR EN OVERBEWOOND - BEROEP

Nu

- Beslissingstermijn minister = altijd 3 maanden



To be

- Beslissingstermijn minister = 3 maanden indien geen hercontrole nodig
- Beslissingstermijn = 4 maanden indien hercontrole nodig

Aanleiding: vaststelling dat beslissingstermijn bij hercontroles soms heel krap is + vaste rechtspraak RvS dat betrokkenen na hercontrole gehoord moeten worden

# PROCEDURE ONGESCHIKT, ONBEWOONBAAR EN OVERBEWOOND - BEROEP

Nu



To be

- Kleine verbeteringen i.f.v. uniformiteit (vb. burgemeester ook horen bij beroep tegen stilzitten)
- Enkele verduidelijkingen (vb. verzoeker procedure Ong/Onb/Overb betrekken in beroepsprocedure)

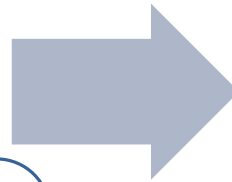
Aanleiding: optimaliseren beroepsprocedure, streven naar coherente en begrijpbare regelgeving

# OPTIMALISATIE BEROEPSPROCEDURE O/O EN OVB



Nu

- Verwarrende terminologie
  - Beveiligde zending
  - Kennisgeving?
  - Betekening?



To be

- Schrapping definitie beveiligde zending
- Definitie kennisgeving
- Betekening steeds met beveiligde zending
- -> Voor heel boek 3!

Aanleiding: duidelijkere terminologie en duidelijker start- en eindpunt van termijnen

# OPTIMALISATIE BEROEPSPROCEDURE O/O EN OVB



- Nu reeds in VLOK

## Beslissing versturen naar WiV

### BESLISSINGEN VERSTUREN NAAR WIV

Datum beslissing ⓘ

dd/mm/jjjj

Datum afgifte post (bij aangetekend versturen van de beslissing) ⓘ

dd/mm/jjjj

Vul de datum alleen in als u de datum van de afgifte bij de post van de aangetekende zending naar de betrokkenen kent.

REFERTE	ADRES	DATUM	BESLISSING	UITSTEL TOT	REDEN	SH	HERHUISV.	SLOOP/HERBEST.
B523-000208	Admiraalstraat 1 (0/123), 9070 Destelbergen.	24/04/2023	Ongeschikt en onbewoonbaar			N	N	N

Verstuur naar WIV

Annuleren

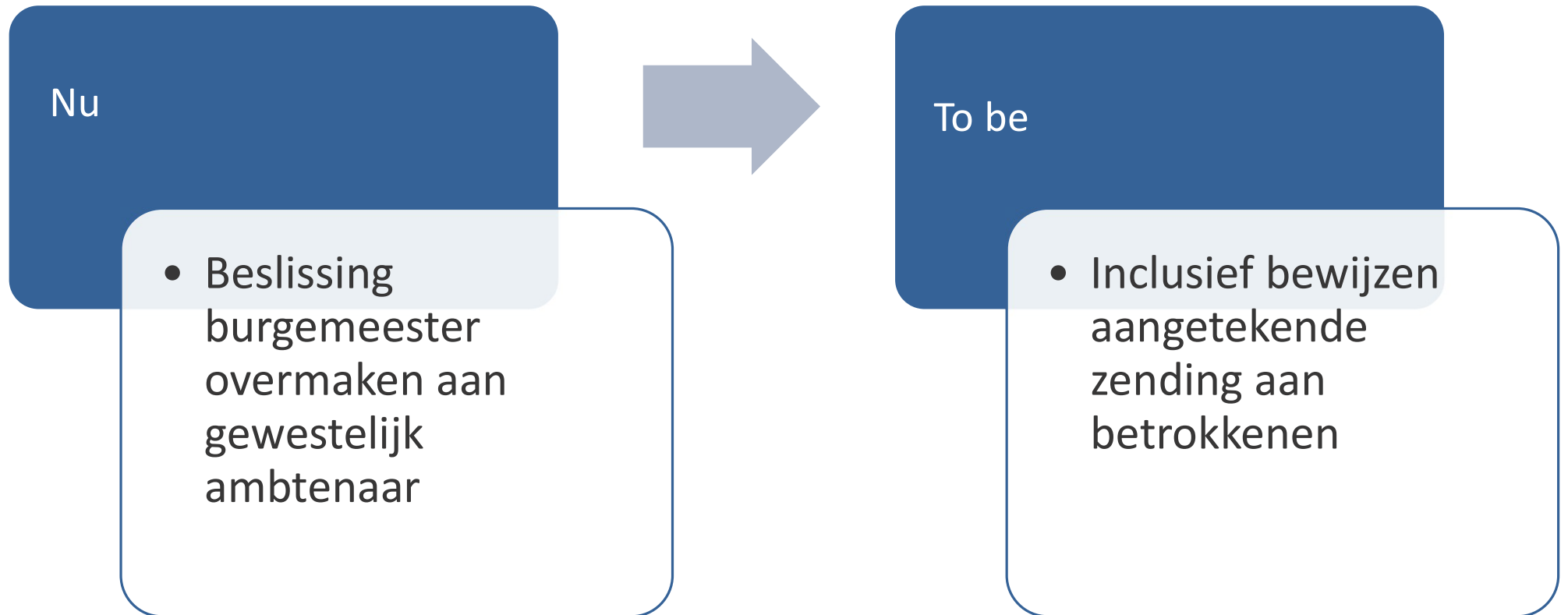
VIVOO (VL)

aug

Deadline hercontrole

23/05/2023

# OPTIMALISATIE BEROEPSPROCEDURE O/O EN OVB



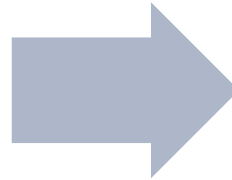
Aanleiding: geeft duidelijkheid over aanvang van de beroepstermijn

# OPTIMALISATIE BEROEPSPROCEDURE O/O EN OVB



Nu

- Beperkte ontvankelijkheidsvereisten beroep:
  - Tijdig
  - Adres Wonen in Vlaanderen BXL
- Minister kan enkel besluit o/o nemen

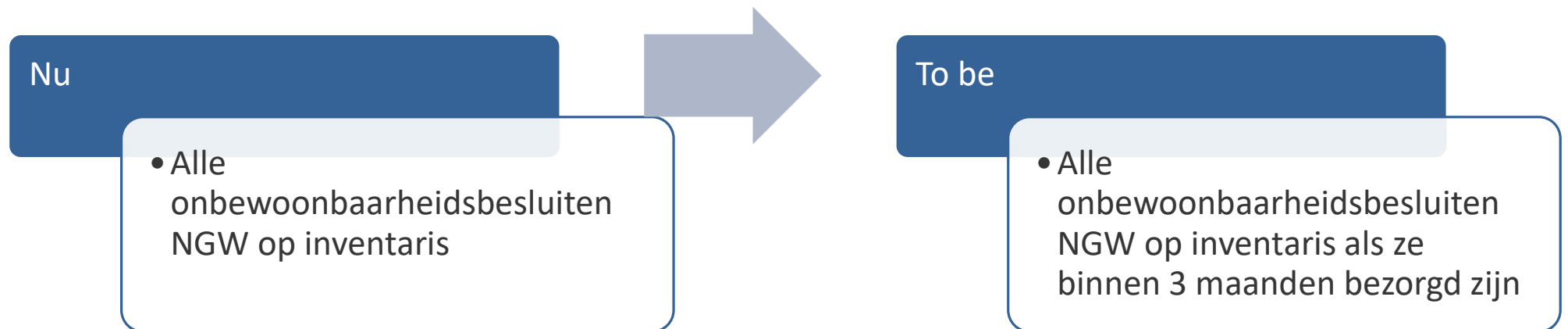


To be

- Uitbreiding ontvankelijkheidsvereisten:
  - Mhoo inschatten rechtmatigheid beroep
  - Kan ook via webformulier
  - Woning moet nog bestaan
- Minister kan ook:
  - Conform verklaren
  - Zonder voorwerp verklaren
  - Geen beslissing nemen

Aanleiding: duidelijkere afbakening van het beroep

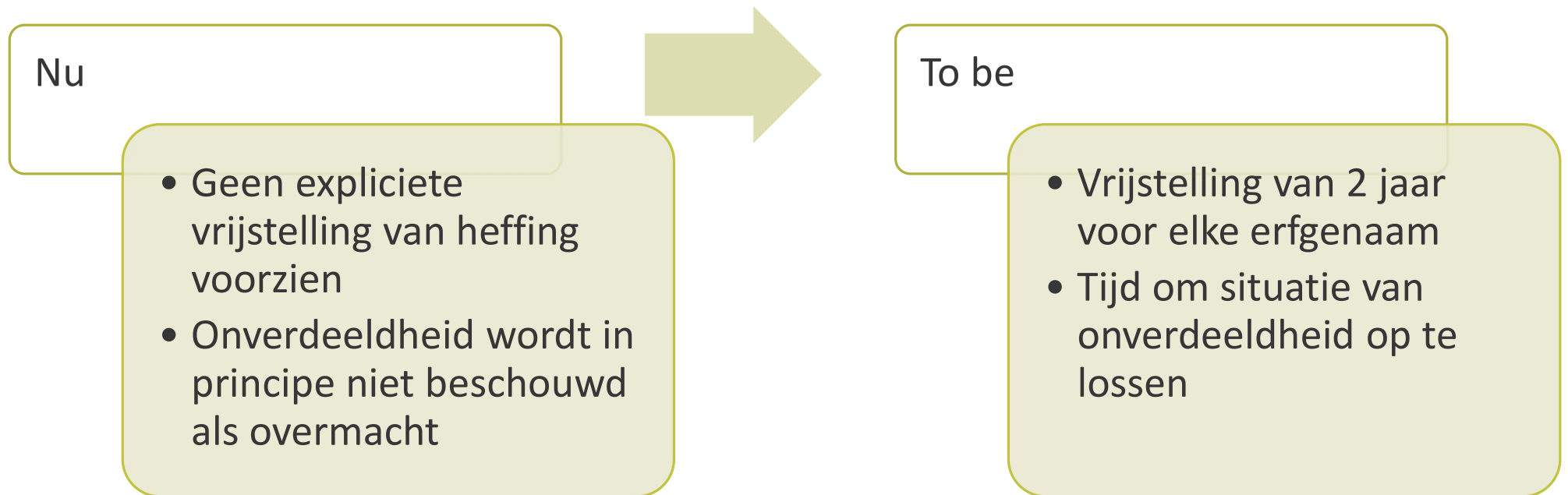
# INVENTARIS ONGESCHIKT / ONBEWOONBAAR – OPNAME BESLUITEN NIEUWE GEMEENTEWET



Aanleiding: onbillijk om onbewoonbaarheidsbesluiten zeer laattijdig te inventariseren met terugwerkende kracht



# INVENTARIS ONGESCHIKT / ONBEWOONBAAR – GEEN HEFFING VOOR ERFGENAMEN



Aanleiding: onbillijkheid om in dergelijke gevallen onverkort de heffingsplicht toe te passen



Vlaanderen  
is wonen

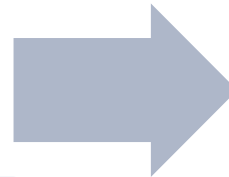
# Wijzigingen

Strafr  
proce  
dure

# STRAFRECHTELIJKE PROCEDURE – CA NA ACTIE WI

Nu

- Geen CA meer mogelijk na herstelvordering

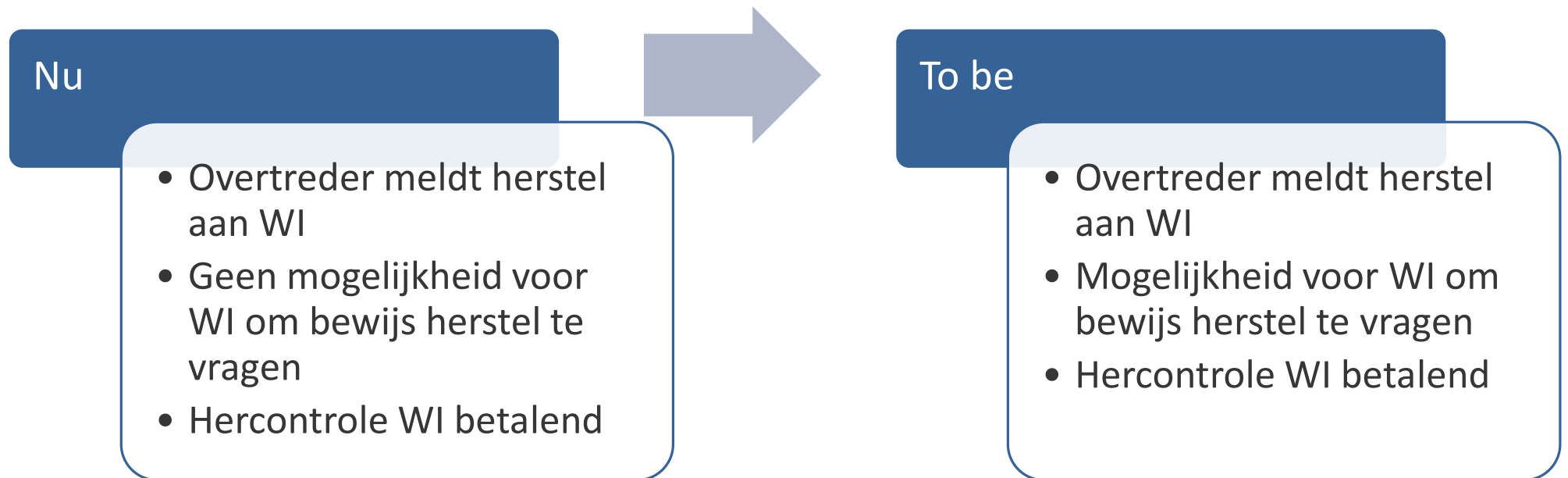


To be

- Geen CA meer mogelijk na actie WI

Aanleiding: mogelijke interferentie tussen administratieve procedures en strafrechtelijke procedure, zorgt voor onduidelijkheid t.a.v. de burger

# STRAFRECHTELIJKE PROCEDURE – HERCONTROLE NA BEWIJS HERSTEL



Aanleiding: effectiviteit hercontroles WI verhogen



Vragen



Vlaanderen  
is wonen

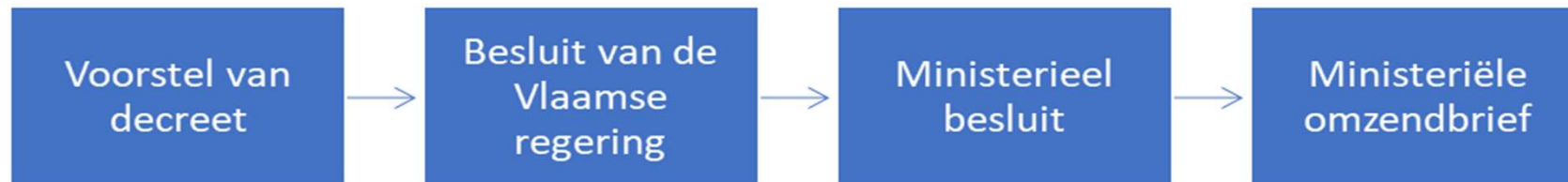
# Specifiek kader voor huisvesting arbeidskrachten

# WAAROM?

- Huisvesting arbeidskrachten geeft vaak problematische situaties
  - Doorgaans geen gezin
  - Wederrechtelijke opdeling zelfstandige woningen } kamerwonen
  - Weinig huisvestingsmogelijkheden, zeker bij grote projecten
    - > verschillende lokale visies
  - Overlast -> handhaven?
  - Knelpunten mbt technische normen
    - Samenwonen in zelfde woning (kamer)
    - Minder privéruimte tov meer gemeenschappelijke ruimte
- Arrest GWH: ook tijdelijke huisvesting valt onder VCW (als bevoegdheid huisvesting)

**Aangepast, handhaafbaar kader met lokaal bestuur als regisseur en toepasbaar in heel Vlaanderen**

# REGELGEVENDE CASCADE



## Uitgangspunt

Minimale normen waarborgen

Vertrekken vanuit TV kamer en beperkt afwijken



# DECREET



---

## Definitie arbeidskracht

Ofwel uitsluitend gedurende en wegens effectieve tewerkstelling in Vlaamse Gewest verblijven en gehuisvest zijn

---

Ofwel gewoonlijke inschrijving in bevolkingsregisters in Vlaamse Gewest, maar gedurende en wegens effectieve tewerkstelling in het Vlaamse Gewest dermate ver van domicilie gehuisvest zijn dat dagelijkse terugkeer onmogelijk is

---

# DECREET



---

Toepassings-  
gebied

Gemeenteraad stelt verordening op

---

Verordening stelt dat een (woningkwaliteits)vergunning afgeleverd kan worden voor afwijkend kader in geval van huisvesting arbeidskrachten

---

Voorwaarden  
vergunning

CA dat max. 1 jaar oud is

---

Max. 5 jaar geldig

---

Hernieuwbaar

---

# IN VLOK VANAF 23/05/23

Pand: Teststraat 1, 3580 Beringen (PA22-001040)

Overzicht | Detail | Gekoppeld | Onderzoeken | Procedures | Besluiten | **Bewijsstukken** | VIVOO (VL) | Opmerkingen

Actuele CA's | Niet actuele CA's

ACTUELE CONFORMITEITSATTESTEN

REFERTE	ADRES	VERDIEPING	LOCATIE	DATUM ATTEST	GELDIG TOT	UITGEGEVEN DOOR	MAX BEZETTING
Geen gegevens aanwezig in de tabel							

ACTUELE ANDERE BEWIJSSTUKKEN

REFERTE	TYPE	DATUM ATTEST	GELDIG TOT	STATUS
BW23-000023	Attest CV	02/04/2023	24/04/2023	Gunstig

TYPE	REFERTE	ADRES	VERDIEPING	LOCATIE
ZW	EN22-001977	Teststraat 1, 3580 Beringen	Eengezinswoning	achter

BW23-000021	Uitbatingsvergunning	01/04/2023	30/04/2023	Gunstig
-------------	----------------------	------------	------------	---------

REGISTREREN  
Bestaand CA registreren  
**Bewijsstuk registreren**

OPMERKING  
Opmerking toevoegen op pand

# DECREET



---

Verval van CA van rechtswege	Termijn vergunning verstreken
	Geen vergunning binnen 1 jaar na CA

---

Delegaties aan VR	o.m. vaststellen afwijkende normenkader
----------------------	---

---

# BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING



---

Nieuw apart  
technisch  
verslag voor  
huisvesting  
arbeidskrachten

8 m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte  
volstaat indien

(woningkwaliteits)vergunning afgeleverd

---

Compenserende gemeenschappelijke  
leefruimte

---

Geen verplichte slotvaste  
afsluitbaarheid

---

Geen aparte  
brievenbussen/bellen

---

# BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING



---

Compenserende  
gemeenschappelijke  
leefruimte?

Zitplaats, keuken of eetkamer van min 6 m<sup>2</sup>

---

Minstens 2 m<sup>2</sup> per bewoner op basis van objectieve  
bezettingsnorm

---

In of aansluitend aan de kamerwoning (kan via niet interne  
overdekte doorgang) en kan compenseren voor meerdere  
kamerwoningen

---

# BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING

Voorbeelden  
Compenserende  
gemeenschappelijke  
leefruimte

---

3 kamers van elk 10 m<sup>2</sup> (geen interne functies)

-> BN is 3, dus 6 m<sup>2</sup> aan GLR noodzakelijk

-> 1 interne zitruimte van 6 m<sup>2</sup> volstaat, 2 interne zitruimtes van 5m<sup>2</sup> volstaan niet.

---

3 kamers: 2 van 12 m<sup>2</sup> en 1 van 16m<sup>2</sup>

-> BN is 4, dus 8 m<sup>2</sup> aan GLR noodzakelijk

-> 1 eetkamer van 6 m<sup>2</sup> en 1 zitruimte van 6 m<sup>2</sup> aansluitend aan de kamerwoning via niet-interne overdekte toegang volstaat

---

2 aparte kamerwoningen met elk 2 kamers; elke kamer is 16 m<sup>2</sup>

-> BN van elke kamerwoning is 4, dus per kamerwoning 8 m<sup>2</sup> aan GLR noodzakelijk

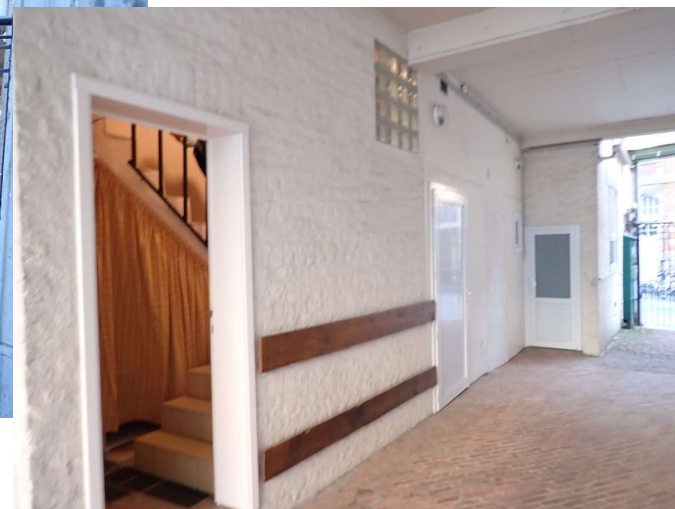
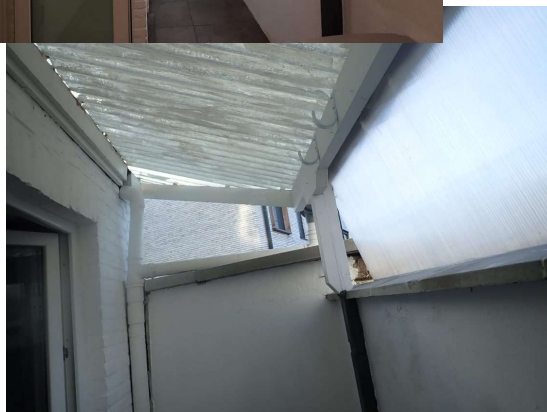
-> elke kamerwoning heeft 1 eetruimte van 6 m<sup>2</sup>

-> mits 1 aansluitende, via niet interne overdekte doorgang bereikbare zitruimte van 6m<sup>2</sup> volstaat dit

---

# BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING

Voorbeelden niet-interne aansluitende en overdekte doorgang





# BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING



---

**En verder**      Bepalingen procedure CA van toepassing op huisvesting  
arbeidskrachten

---

Datum inwerkingtreding decreet en BVR

---

# MINISTERIEEL BESLUIT (MB)/OMZENDBRIEF



- MB
  - Nieuw model CA voor kamers voor huisvesting van arbeidskrachten
- Omzendbrief
  - Verduidelijkt principes en procedures
  - Bijkomende toelichting over gemeentelijke mogelijkheden

# FLOW SPECIFIEK KADER ARBEIDSKRACHTEN





Vragen

Na dit infomoment nog bijkomende vragen?

[Woningkwaliteit.oost@vlaanderen.be](mailto:Woningkwaliteit.oost@vlaanderen.be)

[Woningkwaliteit.west@vlaanderen.be](mailto:Woningkwaliteit.west@vlaanderen.be)