

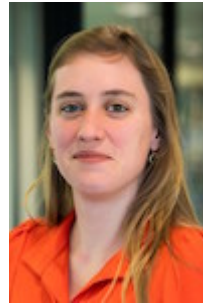
Een nieuwe methode voor woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest



Mr. Koen De Puydt

Partner

koen.depuydt@seeds.law



Mrs. Aline Heyrman

Senior Counsel

aline.heyrman@seeds.law

Vanaf 1 januari 2020 wordt in het Vlaamse Gewest een nieuwe methode voor woningkwaliteitsbewaking ingevoerd, die voortvloeit uit het Optimalisatiedecreet Woningkwaliteit en een uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering (hierna het “nieuwe Woningkwaliteitsbesluit”).

Het Optimalisatiedecreet Woningkwaliteit voert volgende wijzigingen in de Vlaamse Wooncode door:

- De administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid en de strafrechtelijke procedure van de wooninspectie worden volledig met elkaar afgestemd;
- Er wordt een waarschuwingsprocedure ingevoerd, waardoor de steden en gemeenten de mogelijkheid krijgen om te kiezen voor een 'zachtere aanpak';
- De regels over de inventarisatie van de Vlaamse Codex Fiscaliteit worden overgeheveld naar de Vlaamse Wooncode;
- Tenslotte werden enkele juridisch-technische verbeteringen aangebracht.

Het nieuwe Woningkwaliteitsbesluit bevat volgende nieuwigheden:

- De drie modellen van technische verslagen zijn aangepast aan de drie nieuwe categorieën van gebreken in de Vlaamse Wooncode;
- Het technisch handboek heeft de vorm van een ministerieel besluit gekregen en wordt dus juridisch afdwingbaar;
- Steden en gemeenten kunnen de nieuwe waarschuwingsprocedure toepassen waar zij dit nodig achten;
- De maximale vergoedingen die gemeenten kunnen aanrekenen bij afgifte van een conformiteitsattest worden opgetrokken en zijn voortaan geïndexeerd. De gemeente kan nu een vergoeding vragen voor het conformiteitsonderzoek in plaats van bij de afgifte van het document.

Het Optimalisatiedecreet en het nieuwe Woningkwaliteitsbesluit treden vanaf 1 januari 2021 in werking in het Vlaams Gewest.

Vanaf die datum zal de nieuwe regelgeving integraal van toepassing zijn op alle woningen, hetgeen wil zeggen dat degene die een woning ter beschikking stelt vanaf dan erop zal moeten toezien dat de woning aan de nieuwe criteria voldoet.

1. Wat houdt de nieuwe methode van kwaliteitsbewaking in?

Gezien de grote praktische consequenties hiervan, geven wij hieronder een woordje uitleg over de nieuwe methode van woningkwaliteitsbewaking, die vanaf 1 januari 2021 in werking treedt.

Het nieuwe wetgevend kader verandert de wijze waarop de beoordeling gebeurt bij een conformiteitsonderzoek. De technische verslagen worden daaraan aangepast.

1.1 Hoe de kwaliteitsbewaking verloopt tot 31 december 2020

Er bestaan drie soorten technische verslagen: voor zelfstandige woningen, niet-zelfstandige woningen (bestaande uit gewone kamers en studentenkamers) en niet-zelfstandige woningen voor seizoensarbeiders in de land- en tuinbouw.

Tot het einde van 2020 wordt gebruik gemaakt van strafpunten voor het invullen van deze verslagen. Daarbij zijn de gebreken onderverdeeld in 4 categorieën. Bij een gebrek van categorie I geldt 1 strafpunt; bij categorie II gelden 3 strafpunten; bij categorie III 9 strafpunten en bij categorie IV 15 strafpunten.

Zolang de woning niet meer dan 14 strafpunten heeft, kan ze een conformiteitsattest krijgen.

In de strafrechtelijke procedure moeten alle gebreken hersteld worden.

Hierdoor zitten de conformiteit en de strafbaarheid in het huidige systeem niet op één lijn.

1.2 Hoe de kwaliteitsbewaking verloopt vanaf 1 januari 2021

In de nieuwe regelgeving, die geldt vanaf 1 januari 2021, bestaan nog steeds drie soorten verslagen.

Maar de categorieën waarvan sprake in de huidige regeling worden beperkt tot drie categorieën en de strafpunten verdwijnen.

Een gebrek wordt in een bepaalde categorie ondergebracht, al naargelang de ernst van het gebrek. De categorie geeft ook direct het gevolg aan van het gebrek:

Categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief

beïnvloeden of potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken.

Gebreken in categorie I geven geen aanleiding tot ongeschiktheid, tenzij de eindbeoordeling van de woning meer dan 6 gebreken categorie I heeft. In dat geval zal de woning automatisch een gebrek categorie II krijgen.

Categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden zonder rechtstreeks gevaar te vormen voor de veiligheid en gezondheid.

Als een woningcontroleur één gebrek van categorie II vaststelt, adviseert hij automatisch om de woning ongeschikt te verklaren.

Categorie III: ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een rechtstreeks gevaar vormen voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Vanaf een gebrek van categorie III is de woning naast ongeschikt ook onbewoonbaar. Er is geen apart omstandig verslag meer nodig. Dit wordt rechtstreeks in het technisch verslag verduidelijkt. Menonwaardigheid is naast veiligheids- en gezondheidsrisico toegevoegd als indicator voor deze categorie.

Een woning kan een conformiteitsattest krijgen als ze minder dan 7 gebreken van categorie I heeft en uiteraard geen enkel gebrek van categorie II of III.

Een ongeschikte of onbewoonbare woning verhuren is strafbaar. De grens voor strafrechtelijke aansprakelijkheid wordt hierbij gelijkgesteld met de grens die vastgesteld is voor het verkrijgen van een conformiteitsattest: er zullen geen gebreken van categorie II of III meer mogen zijn.

2. Welke zijn de gevolgen van de nieuwe methode?

Omdat het gebrek op zich doorslaggevend zal zijn en niet langer de optelsom van de strafpunten, zullen bepaalde gebreken een quotatiemogelijkheid krijgen in meerdere categorieën, afhankelijk van de ernst.

Sommige kunnen in 3 categorieën worden ondergebracht (zoals vocht). Gebreken die nu bestraft worden met 15 strafpunten, zullen in de nieuwe regeling afhankelijk van het feit een categorie II of III krijgen.

De beoordeling van het individuele gebrek zal aldus veel belangrijker zijn onder de nieuwe regelgeving.

3. Welke zijn de belangrijkste wijzigingen op het vlak van concrete gebreken?

Concreet gelden o.m. volgende belangrijke wijzigingen:

- Vocht: in het oude systeem krijgt dit gebrek maximaal 9 strafpunten. In het nieuwe systeem is een categorie II of III mogelijk. De beoordeling van vocht aan het plafond van de gemeenschappelijke delen van een gebouw is nu ook mogelijk.
- De rookmeldersverplichting zit in de nieuwe regelgeving ook in het technisch verslag op gebouw- en woningniveau. Dit wordt gequoteerd met een gebrek van categorie II. Om een conformiteitsattest te verkrijgen is het nu ook al nodig om aan de rookmeldersverplichting te voldoen, vandaar de categorie.
- Aan de energieprestatievereisten (dakisolatie en dubbel glas) kan men ook voldoen met een bewijs van energiezuinigheid (EPC). Voor dakisolatie geldt deze maatregel reeds vanaf 1 januari 2020.
- Specifiek voor studentenkamers: de fietsenberging is niet meer verplicht, net zo min als de aanwezigheid van een gemeenschappelijke leefruimte.
- Nog specifiek voor kamers is de wijziging van de toewijzing van gebreken en overschrijding van de objectieve bezettingsnorm in gemeenschappelijke functies. Aangezien er niet meer met strafpunten wordt gewerkt, werd de werkwijze aangepast. Hierbij is het belangrijk dat er voldoende conforme functies zijn voor de objectieve bezettingsnorm van de woning.

4. Het nieuwe technische handboek

Tot op heden bestond er reeds een handboek met de regels die moesten gevolgd worden bij het opstellen van de technische verslagen voor het onderzoek van de kwaliteit van een woning door een woningcontroleur.

Deze technische handleiding wordt nu vastgesteld door een Ministerieel Besluit. Hierdoor wordt dit technisch handboek ook juridisch afdwingbaar.

De nieuwe technische handleiding, ingevoerd door het Ministerieel Besluit van 26 november 2020, moet vanaf 1 januari 2021 gevolgd worden door de woningcontroleurs bij de conformiteitsonderzoeken en het invullen van de nieuwe technische verslagen.

Het Agentschap Wonen Vlaanderen stelt dit nieuwe technische handboek digitaal ter beschikking van het brede publiek. U kan dit consulteren door hier te klikken.

5. Besluit

Vanaf 1 januari 2021 zal de nieuwe wetgeving betreffende de woonkwaliteitsbewaking van toepassing zijn op alle woningen, ook deze die verhuurd of ter beschikking gesteld worden.

Een ongeschikte of onbewoonbare woning verhuren is strafbaar. De grens voor strafrechtelijke aansprakelijkheid wordt voortaan gelijkgesteld met de grens die vastgesteld is voor het verkrijgen van een conformiteitsattest. Er zullen dus geen gebreken van categorie II of III meer mogen zijn.

Het zal dus kwestie zijn erop toe te zien dat woningen voldoen aan alle nieuwe criteria.

Daarenboven bestaat er een nieuw technisch handboek, dat moet gevolgd worden bij de beoordeling en de opmaak van een technisch verslag en juridisch afdwingbaar is.