

JAARVERSLAG 2016 WONINGKWALITEIT



Vlaanderen
is wonen

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

INHOUD

1	Het conformiteitsonderzoek.....	4
1.1	Aantal conformiteitsonderzoeken	5
1.2	Aanleiding van het conformiteitsonderzoek	8
1.3	Vaststellingen	11
1.3.1	Beoordeling van de conformiteit	11
1.3.2	Aantal strafpunten	13
1.3.3	Meest voorkomende gebreken	13
1.3.4	Rookmelders	14
1.3.5	Dakisolatienorm	15
1.4	Studentenkamers	16
2	De administratieve procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.....	18
2.1	Verzoek van de burgemeester aan Wonen-Vlaanderen	18
2.2	Advies van de adviseur woningkwaliteit	19
2.3	Besluit van de burgemeester	22
2.4	Beroep bij de minister	25
3	Het conformiteitsattest.....	27
4	Procedure verwaarlozing.....	29
4.1	Technisch onderzoek	29
4.2	Bezwaar door de eigenaar	30
5	Vlaamse inventaris verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid (vivoo).....	32
5.1	Beheer vivoo	32
5.2	Inventariseren van ongeschikt- en onbewoonbaarheid	32
5.3	Vaststellen en inventariseren van verwaarlozing	35
5.4	Versturen van herinneringsbrieven	36
5.5	Beoordelen van verzoeken tot vrijstelling en opschorting	37
5.6	Schrappingen	39
6	Leegstand.....	41
6.1	Gemeentelijk reglement	41
6.2	Leegstandsregister	41
6.3	Subsidie	42
7	Lokaal beleid woningkwaliteit.....	43
7.1	Vrijstelling van de adviesverplichting	43
7.2	Gemeentelijke Heffing en opcentiemen	43
7.3	Verordening conformiteitsattest	44
7.4	Kamerreglement	45
8	Conclusie: de kerncijfers voor 2017.....	46

1 HET CONFORMITEITSONDERZOEK

De Vlaamse Wooncode bepaalt de minimale normen waaraan woningen in Vlaanderen moeten voldoen. Die normen staan beschreven in het technisch verslag: dat is een controlelijst voor woningcontroleurs van de gemeenten, Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie¹ bij het controleren van woningen. Er is een apart technisch verslag voor zelfstandige woningen, voor (studenten)kamers en voor kamers bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders. De huidige technische verslagen zijn in gebruik sinds 1 januari 2013.

Deze technische verslagen zijn in 2016 wel twee keer aangepast: een eerste zeer beperkte technische bijsturing is in werking getreden op 22 januari en een tweede aanpassing op 1 oktober. Door de eerste wijziging kan de woningcontroleur in het technisch verslag nu ook strafpunten toekennen omwille van een negatief brandweerverslag van een brandtoezichter die is aangewezen door de burgemeester. Voorheen moest dat verslag altijd door de brandweer zijn opgesteld.

Met de wijziging van 1 oktober 2016 worden strafpunten ingevoerd voor de afwezigheid van dubbel glas. Om eigenaars nog voldoende tijd te geven om zich aan deze nieuwe vereiste te conformeren zal de woningcontroleur er tot 31 december 2019 alleen een opmerking over maken. Vanaf 1 januari 2020 zal het ontbreken van dubbel glas in de leefruimten en badkamer strafpunten krijgen. Naast deze nieuwe vereiste zijn er sinds 1 oktober 2016 voor bestaande woningen ook twee beperkte afwijkingen toegestaan op de oppervlakenorm, op voorwaarde dat er structureel plaatsbesparende maatregelen zijn genomen. Tenslotte wordt bij de berekening van de bezettingsnorm nu ook rekening gehouden met open keukenconcepten.

Meer informatie over deze wijzigingen vindt u op <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/wijzigingsbesluit-betreffende-woningkwaliteit-goedgekeurd>. Specifieke informatie over de nieuwe dubbelglasnorm op <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/dubbelglasnorm>.

Tijdens een controle ter plaatse beoordeelt de woningcontroleur aan de hand van het technisch verslag de kwaliteit van het gebouw waarin de zelfstandige woning of kamer zich bevindt, en van de zelfstandige woning of kamer zelf. Dit onderzoek noemt men "het conformiteitsonderzoek". De onderzoeker controleert daarbij onder meer de volgende zaken:

- Zijn het dak, de buitenmuren, de dragende binnenmuren en de draagvloeren voldoende stevig en stabiel?
- Zijn de technische installaties (elektriciteits- en de gas- of stookolie-installatie) voldoende veilig?
- Is er een risico op CO-vergiftiging?
- Is er vochtschade?
- Zijn de ramen en deuren in goede staat of vertonen ze houtrot, corrosie of andere gebreken?
- Zijn de wanden en vloeren naar behoren afgewerkt?
- Is de woning veilig toegankelijk?
- Zijn de bad-, keuken- en toiletfunctie(s) vakkundig geïnstalleerd en functioneren ze naar behoren?
- Kan de woning voldoende verlicht en verlucht worden?
- Voldoet de woning aan de minimale oppervlakte- en hoogtenormen?

¹ De Vlaamse Wooninspectie behoorde tot 31.08.2016 tot het Agentschap Inspectie RWO. Daarna werd deze entiteit geïntegreerd in de (nieuwe) afdeling Woningkwaliteit van het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

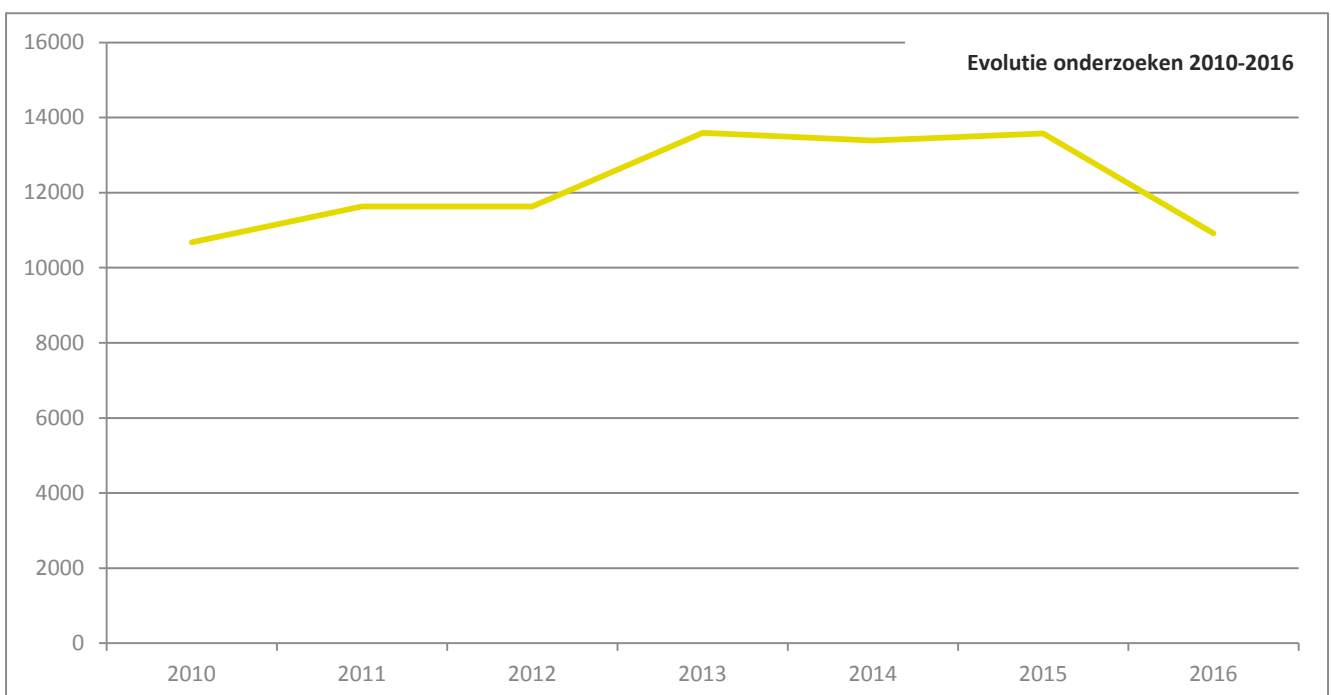
Bij kamers controleert men ook de gemeenschappelijke toiletten, keukens en badkamers.

Elk vastgesteld gebrek krijgt een bepaald aantal strafpunten. Vanaf 15 strafpunten is een woning niet-conform en kan de burgemeester ze ongeschikt verklaren. Als de woning ook een veiligheids- en gezondheidsrisico inhoudt, is ze bovendien onbewoonbaar. In dat geval stelt de woningcontroleur naast het technisch verslag ook een "omstandig verslag" op. Dat is een omschrijving van de gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

1.1 AANTAL CONFORMITEITSONDERZOEKEN

In 2016 voerden Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie samen **10 920 conformiteitsonderzoeken** uit. In de periode 2010-2016 vertoont het aantal onderzoeken per jaar een licht stijgende lijn tot 2013, bereikt dan een status quo en daalt in 2016 terug tot op het niveau van 2010. Het aantal onderzoeken in 2016 ligt 20% lager dan dat van 2015. Deze daling is deels te wijten aan de interne reorganisatie van Wonen-Vlaanderen. Naar aanleiding van de inkanteling van de Vlaamse Wooninspectie in het agentschap Wonen-Vlaanderen zullen alle woningcontroleurs samenkomen in één technische pool. Bedoeling is dat elke woningcontroleur inzetbaar is voor elk type van conformiteitsonderzoek (in kader van huursubsidie, procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring inclusief de beroepsprocedure, afgifte conformiteitsattest, SVK-inhuurname en strafrechtelijke procedure). Om die ambitie te kunnen realiseren moeten de woningcontroleurs kennis opbouwen over de voor hen voorheen onbekende procedures. Daarvoor loopt sinds het najaar van 2016 een opleidingstraject, waardoor het aantal conformiteitsonderzoeken tijdelijk lager ligt.

Los daarvan lag de effectief beschikbare capaciteit van de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen (excl. de woningcontroleurs van de Vlaamse Wooninspectie) in 2016 11% lager dan in 2015 door langdurige ziekte, niet één op één vervangen van uitstroom door pensionering en fysieke beperkingen van enkele woningcontroleurs die leidden tot een heroriëntering binnen de organisatie.



Meer dan de helft van de onderzoeken van Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie in de periode 2010-2016 wordt uitgevoerd in de 13 kernsteden (55%). In de kleinere steden en gemeenten bedraagt dat aandeel 45%. In 2016 zijn er ongeveer evenveel onderzoeken uitgevoerd in de 13 centrumsteden als in de kleinere steden en gemeenten samen. Het aantal onderzoeken in Vlaanderen in de centrumsteden is ten opzichte van 2015 30% gedaald.

De daling in Antwerpen en Sint-Niklaas is het gevolg van de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Door deze vrijstelling kan de burgemeester een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring nemen zonder advies – en dus ook zonder conformiteitsonderzoek – van Wonen-Vlaanderen. De burgemeester baseert zijn beslissing dan op een conformiteitsonderzoek van een of meerdere woningcontroleurs die hij zelf heeft aangewezen (zie ook punt 7.1).

De sterke stijging in de periode 2013-2015 in Leuven is het gevolg van een tijdelijke overgangsmaatregel voor bestaande studentenkamers (zie verder punt 1.4). Ook in Gent was de stijging van het aantal conformiteitsonderzoeken in 2015 vooral te wijten aan deze overgangsmaatregel. De piek in 2013 in Gent was dan weer het gevolg van een grote krot-spot actie van de stad Gent en de brandweer die voor een aantal studentenverblijven leidde tot een adviesvraag aan – en dus ook conformiteitsonderzoek van – Wonen-Vlaanderen.

Van alle onderzoeken werd 11% uitgevoerd in kamers (de zgn. niet-zelfstandige woningen) en 89% in zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen, studio's). Deze verhouding bleef in de periode 2010-2015 redelijk stabiel, maar in 2016 is er een lager aandeel onderzoeken in kamers.

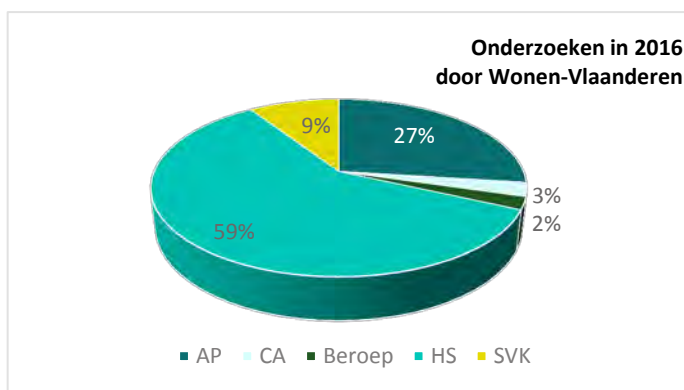
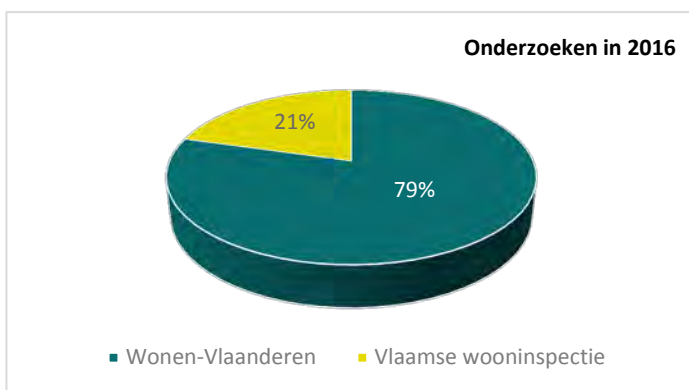
jaar	aantal onderzoeken	woningen	kamers
2010	10 679	84%	16%
2011	11 632	85%	15%
2012	11 634	84%	16%
2013	13 595	83%	17%
2014	13 386	82%	18%
2015	13 579	80%	20%
2016	10 920	89%	11%

1.2 AANLEIDING VAN HET CONFORMITEITSONDERZOEK

Wonen-Vlaanderen voert conformiteitsonderzoeken uit in het kader van:

- de vraag tot afgifte van een conformiteitsattest, als de burgemeester de afgifte van het attest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen binnen zestig dagen (afgekort 'CA');
- de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, met het oog op het adviseren van de burgemeester (afgekort 'AP');
- de beroepsprocedure bij de minister van Wonen tegen de beslissing (of het uitblijven van een beslissing) van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring;
- de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (SVK's), zodat zij de kwaliteit van de woningen die ze in huur willen nemen correct kunnen inschatten;
- de aanvraag voor een tegemoetkoming in de huurprijs, als de aanvrager verhuist van een slechte of onaangepaste² naar een goede, aangepaste woning (huursubsidie, afgekort 'HS').

De Vlaamse Wooninspectie (WI) voert conformiteitsonderzoeken uit in het kader van de strafrechtelijke handhaving. De WI richt deze strafrechtelijke handhaving op de huurwoningen met de meest ernstige kwaliteitsproblemen. Zoals hoger vermeld maakt de Wooninspectie sinds 1 september 2016 deel uit van de afdeling Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen. Daarvoor was ze ondergebracht in het agentschap Inspectie RWO. Meer informatie over de werking en de resultaten van de WI in 2016 kan u vinden in haar jaarverslag: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/jaarrapporten-vlaamse-wooninspectie>.

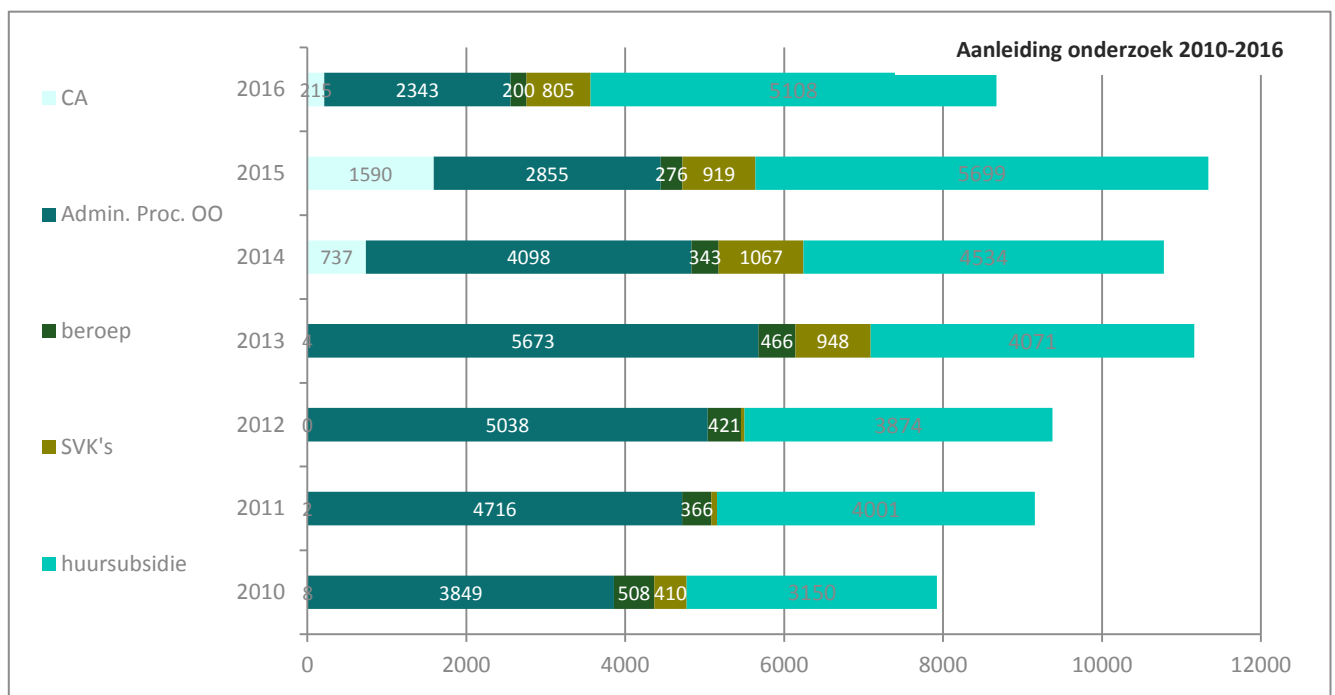


² Een woning kan onaangepast zijn aan de fysieke toestand van de bewoner, gelet op zijn leeftijd of zijn handicap.

Volgende tabel geeft de evolutie van het aandeel uitgevoerde conformiteitsonderzoeken meer in detail weer, onderverdeeld volgens aanleiding van het onderzoek³:

Aanleiding onderzoek	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
Adm. procedure ⁴	3849	36%	4716	41%	5038	43%	5673	42%	4098	31%	2855	21%	2343	22%
Huursubsidie ⁵	3150	30%	4001	34%	3874	33%	4071	30%	4534	34%	5699	42%	5108	47%
Strafrecht. procedure ⁶	2752	26%	2474	21%	2257	19%	2433	18%	2607	20%	2240	17%	2249	21%
SVK ⁷	410	4%	70	1%	44	1%	948	7%	1067	8%	919	7%	805	7%
Conformiteitsattest	8	0,1%	2	0,0%	0	0,0%	4	0,0%	737	5,5%	1590	12%	215	2%
Beroep	508	5%	366	3%	421	4%	466	3%	343	3%	276	2%	200	2%
Totaal	10679		11632		11634		13595		13386		13579		10920	

In 2016 is het aantal onderzoeken door Wonen-Vlaanderen voor alle categorieën gedaald:



³ Deze cijfers zijn gebaseerd op het aantal technische verslagen dat in het dossieropvolgingssysteem HOLV is aangemaakt. Opmerking: ook voor woningen waarvoor de toegang werd geweigerd (en de woningcontroleur dus geen inpendig onderzoek kon uitvoeren wordt in een aantal gevallen een technisch verslag opgesteld (bvb. als de gebreken in de gemene delen van een appartementsgebouw van die aard zijn dat alle appartementen in het gebouw ongeschikt of onbewoonbaar zijn of bij kamers om de bezettingsnorm van de gemeenschappelijke functies te kunnen berekenen).

⁴ Types technisch verslag die hier worden meegeteld: vooronderzoek, hercontrole, snelherstel.

⁵ Hier worden naast de types huursubsidie (nieuwe en verlaten woning + hercontroles) ook de onderzoeken in SVK-woningen meegeteld die worden uitgevoerd naar aanleiding van een aanvraag huursubsidie (type technisch verslag = SVK huursubsidie en SVK huursubsidie-hercontrole).

⁶ In 2010 en 2011 inclusief 2, respectievelijk 3 onderzoeken ikv tijdelijk woonrecht weekendverblijf.

⁷ Volgende types technisch verslag worden in deze categorie meegeteld: aanvraag REG-premie, aanvraag REG-premie-hercontrole, screening SVK, screening SVK-hercontrole, SVK nieuwe inhuurname, SVK nieuwe inhuurname-hercontrole.

De belangrijkste verklaringen voor de algemene daling is reeds hoger vermeld, nl. de interne reorganisatie met opleidingstraject voor de woningcontroleurs en het lagere aantal effectief inzetbare woningcontroleurs in Wonen-Vlaanderen. Uit bovenstaande grafiek blijkt ook dat de absolute cijfers voor alle types van onderzoek gedaald zijn. Dat is logisch aangezien dezelfde equipe van woningcontroleurs deze conformiteitsonderzoeken uitvoert, grotendeels volgens het first in, first out- principe (maar wel rekening houdende met geografische spreiding). We gaan hieronder kort in op de belangrijkste vaststellingen.

- **Onderzoeken met oog op afgifte conformiteitsattest**

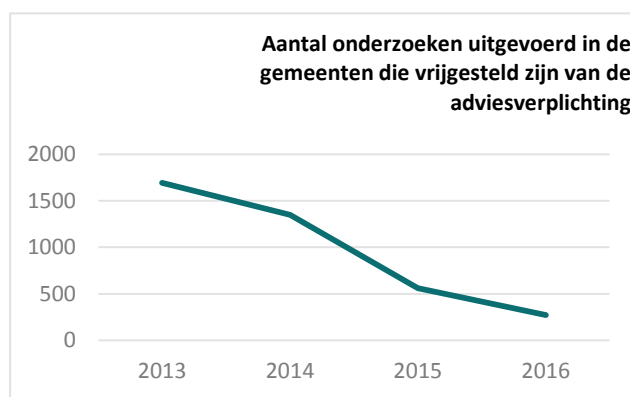
Bovenstaande cijfers tonen aan dat het aandeel onderzoeken uitgevoerd naar aanleiding van een vraag tot afgifte van een conformiteitsattest sterk gedaald is. In 2016 werd slechts 2% (of 215) van het totaal aantal uitgevoerde onderzoeken verricht met het oog op de afgifte van het conformiteitsattest, terwijl het aandeel hiervan in 2014 (6%) en vooral in 2015 (12%) een stuk hoger lag. Dat is vooral het gevolg van de tijdelijke overgangsmaatregel voor te kleine studentenkamers, waardoor het aantal aanvragen voor conformiteitsattesten piekte in de periode 2013-2015 (zie 1.4). In functie daarvan zijn in 2014 en vooral 2015 een aanzienlijk aantal conformiteitsonderzoeken uitgevoerd. Het hogere aantal in 2016 t.o.v. de periode 2010-2012 is te wijten aan het Integratiedecreet⁸, dat enerzijds bepaalt dat de opheffing van een besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid een conformiteitsattest vereist en anderzijds de mogelijkheid heeft voorzien om een attest aan Wonen-Vlaanderen te vragen bij weigering of stilzitten van de burgemeester.

- **Onderzoeken in functie van de administratieve procedure**

Het aandeel onderzoeken in de categorie ‘administratieve procedure’ is in 2015 en 2016 aanzienlijk afgenomen ten opzichte van de voorgaande jaren. Dat is vooral het gevolg van de vrijstelling van adviesverplichting van een aantal gemeenten. In de ontvoogde gemeenten werden in 2013 in totaal nog 1 349 onderzoeken uitgevoerd in het kader van die procedure, terwijl dat in 2016 nog nauwelijks 300 bedroeg. Daarnaast vragen ook een aantal andere gemeenten minder advies aan Wonen-Vlaanderen dan vroeger. Dat is vermoedelijk te wijten aan het feit dat hun kennis over de minimale woningkwaliteitsvereisten de voorbije jaren gegroeid is, waardoor ze meer op vooronderzoek gaan alvorens Wonen-Vlaanderen te betrekken. Steeds meer gemeenten zetten ook actief in op een preventief beleid (cf. punt 2.1).

- **Onderzoeken in de beroepsprocedure**

Een daling van het aantal besluiten (zie verder) in de administratieve procedure heeft rechtstreeks effect op het aantal conformiteitsonderzoeken in de beroepsprocedure. In 2016 werd 28% minder beroepen ingediend dan in 2015: 200 ten opzichte van 276. Ten opzichte van 2013 is het aantal met meer dan de helft gedaald (58%). De complexiteit van de beroepsdossiers is daarentegen de voorbije jaren aanzienlijk verhoogd.



⁸ Decreet houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking van 29.03.2013

- **Onderzoeken voor SVK's**

In 2013 werd het hoogst aantal onderzoeken uitgevoerd (1067). Daarna is dat aantal gestaag gedaald tot een 800-tal in 2016. Het dalingspercentage ten opzichte van 2015 is 12%. Het aandeel in het totaal aantal uitgevoerde conformiteitsonderzoeken is gelijk gebleven.

- **Tegemoetkoming in de huurprijs**

Het aandeel ten opzichte van de andere categorieën is de voorbije twee jaren behoorlijk gestegen en maakt in 2016 bijna de helft uit van het aantal onderzoeken (5 108). Het absolute aantal ligt evenwel iets lager dan in 2015 (10%).

Voor wat betreft de onderzoeken in het kader van de strafrechtelijke handhaving werden in 2016 quasi evenveel woningen onderzocht als in 2015 (2249 of 21% van het totaal aantal onderzoeken van Wonen-Vlaanderen en de Wooninspectie).

1.3 VASTSTELLINGEN

1.3.1 Beoordeling van de conformiteit

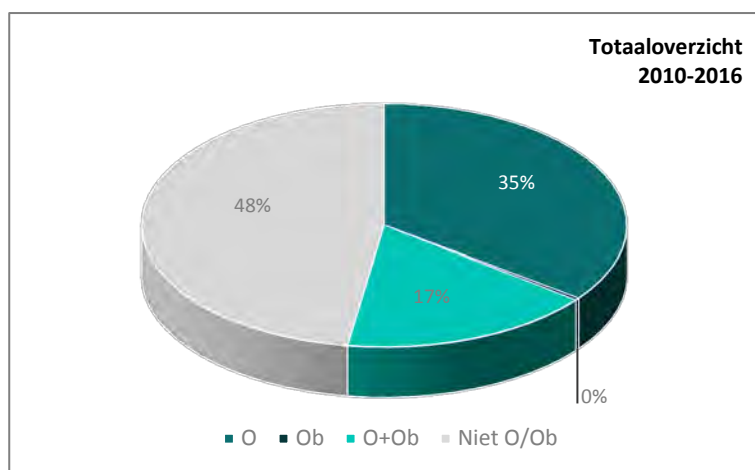
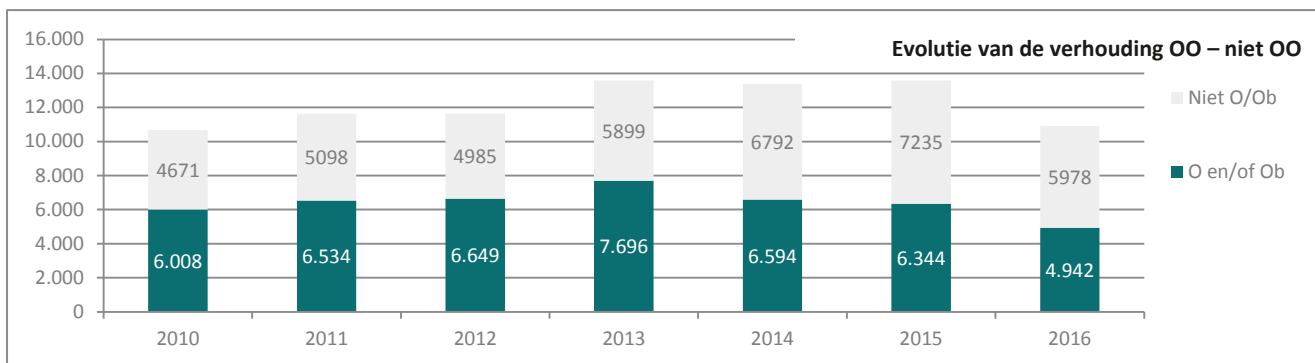
Van de 10 920 onderzoeken in 2016 bleek het in iets minder dan de helft om een niet-conforme woning te gaan (45% of 4 942 woningen). Dit percentage is het laagste van de voorbije jaren. Sinds 2014 is er een daling merkbaar. Tot en met 2013 lag dit aandeel rond 57%.

jaar	ongeschikt	onbewoonbaar	ongeschikt en onbewoonbaar	niet Ongeschikt en niet onbewoonbaar	totaal
2010	35%	0%	21%	44%	10 679
2011	37%	0%	19%	44%	11 632
2012	38%	0%	19%	43%	11 634
2013	40%	0%	17%	43%	13 595
2014	33%	0%	16%	51%	13 386
2015	32%	1%	13%	53%	13 579
2016	31%	0%	14%	55%	10 920

Er is dus een duidelijke stijging van het aandeel onderzoeken met goed resultaat. Dat is het gevolg van het verminderde aandeel conformiteitsonderzoeken in het kader van een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Aan de basis voor deze procedure ligt immers meestal een expliciete klacht van de bewoner. Als de burgemeester deze klacht gegrond acht vraagt hij Wonen-Vlaanderen om advies en dan hoeft het niet te verbazen dat de woningcontroleur vaker een ongeschikt- of onbewoonbaarheid vaststelt. De andere onderzoeken worden daarentegen doorgaans gevraagd wanneer men net de goede kwaliteit van een

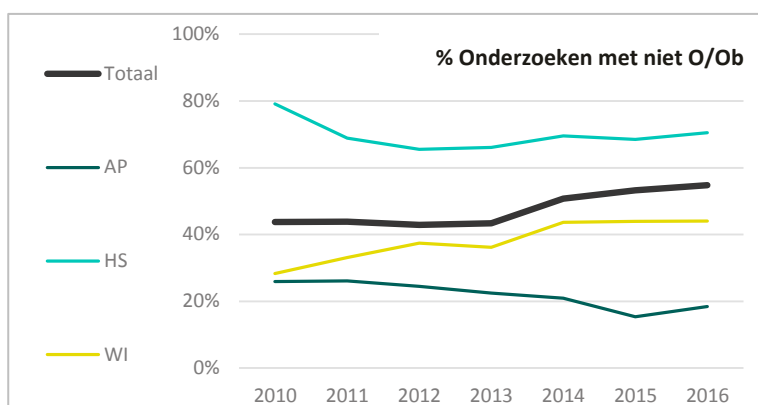
woning wil laten bevestigen (aanvraag huursubsidie, ondersteuning SVK-sector⁹, aanvraag conformiteitsattest).

Het is dus logisch dat het aandeel conform bevonden woningen stijgt als het aandeel onderzoeken in functie van de administratieve procedure daalt.



In de periode 2010-2016 zijn bijna evenveel woningen conform, dan wel ongeschikt of onbewoonbaar bevonden.

Het merendeel van de niet-conforme woningen (67%) was enkel ongeschikt.



Voor de onderzoeken die worden verricht in het kader van de administratieve procedure ligt het aandeel onderzoeken met goed resultaat (zoals hoger toegelicht) een stuk lager, met name 18% in 2016, wat het laagst is van al de categorieën. Er vond een daling

dat ze een conformiteitsonderzoek heeft gevraagd aan WoVI (of aan de en vorming van de SVK's op vlak van woningkwaliteit raken ze steeds beter onderdeel conform is.

plaats sinds 2013. Dat is het gevolg van het feit dat Wo-VI sinds het Integratiedecreet (in de zomer van 2013) geen hercontroles meer uitvoert in ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen. Dat is immers in de eerste plaats de taak van de gemeenten, die een conformiteitsattest uitreiken als een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning weer in orde is.

1.3.2 Aantal strafpunten

Vanaf 15 strafpunten is een woning niet-conform en komt ze in aanmerking voor een ongeschiktheidsverklaring. Het gemiddeld aantal strafpunten is de laatste jaren licht gedaald en schommelt rond 30.

De gemiddelde scores voor onderzoeken bij een administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring is in de periode 2010-2016 quasi gelijk gebleven. Voor de onderzoeken in het kader van de strafrechtelijke procedure is het gemiddeld aantal strafpunten gedaald. Dat is het gevolg van het grote aantal hercontroles dat de Vlaamse Wooninspectie uitvoert. Meer details over de vaststellingen van de Vlaamse Wooninspectie zijn terug te vinden in haar jaarverslag (<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/jaarrapporten-vlaamse-wooninspectie>).

jaar	gemiddeld aantal strafpunten alle types onderzoek	gemiddeld aantal strafpunten administratieve procedure	gemiddeld aantal strafpunten strafrechtelijke procedure
2010	37	43	46
2011	35	42	41
2012	36	44	43
2013	35	46	37
2014	30	43	32
2015	28	46	35
2016	31	41	39

1.3.3 Meest voorkomende gebreken

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gebreken die het meest werden aangestipt op de technische verslagen van 2016:

Meer informatie over deze verplichting en de gefaseerde invoering is terug te vinden op: <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>.

In 2016 noteerden de woningcontroleurs voor 60% van de onderzochte woningen dat er rookmelders of een branddetectiesysteem aanwezig waren. Er is geen substantieel verschil met de percentage van 2015 en 2014¹¹:

jaar	Totaal aantal onderzoeken	Aantal onderzoeken met rookmelders of branddetectiesysteem aanwezig	%
2014	13 386	7176	54%
2015	13 579	8468	62%
2016	10 920	6587	60%

In het kader van een aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs stelt Wonen-Vlaanderen, indien nodig, voldoende rookmelders ter beschikking.

Eind 2016 stemde het Vlaams parlement een nieuw rookmeldersdecreet. Dat decreet zal in werking treden op 1 januari 2020, tenzij de Vlaamse regering de datum van inwerkingtreding vervroegt. Op de datum van inwerkingtreding wordt het voormelde rookmeldersdecreet van 2013 integraal opgeheven. In de plaats daarvan komt er een algemene rookmeldersverplichting in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Het belangrijkste gevolg van dit parlementair initiatief is dat in de toekomst niet alleen huurwoningen, maar ook woningen van eigenaar-bewoners moeten uitgerust zijn met voldoende rookmelders.

1.3.5 Dakisolatienorm

De dakisolatienorm staat sinds 2013 al informatief in het technisch verslag voor zelfstandige woningen, maar trad pas echt in werking op 1 januari 2015. Vanaf dan kent de woningcontroleur strafpunten toe als de gecontroleerde woning niet aan de minimumnorm voldoet.

Meer informatie over de dakisolatienorm vindt u op:

<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/de-minimale-dakisolatienorm>.

In 2016 bleek op basis van het energieprestatiecertificaat of feitelijke vaststellingen van de woningcontroleur dat 798 (woon)gebouwen niet voldeden aan de vooropgestelde dakisolatievereiste. De strafpunten hiervoor worden doorgerekend aan elke onderzochte zelfstandige woning in het gebouw. Dat geeft in totaal 1 030 zelfstandige woningen (= 11% van de 9 771 onderzochte zelfstandige woningen) die niet voldoen aan de vooropgestelde dakisolatienorm. Dit percentage is quasi gelijk aan dat van 2015.

¹¹ Dit percentage geeft het aandeel van de onderzochte woningen dat is uitgerust met rookmelders of een branddetectiesysteem. Daaruit mag niet zonder meer geconcludeerd worden dat al de andere onderzochte woningen niet voldeden aan de verplichtingen, want mogelijks moeten ze op heden nog niet voldoen (nl. als het private huurwoningen zijn gebouwd vanaf 1945).

1.4 STUDENTENKAMERS

Van de 1 154 kamers die in 2016 zijn onderzocht gaat het in 30% (346) van de gevallen om een studentenkamer. Dit is een daling van 80% tegenover het piekjaar 2015 (1 762 studentenkamers onderzocht).

Terwijl in 2013 en de jaren daarvoor het aandeel niet-conforme kamers gemiddeld 85% bedroeg, is dat vanaf 2014 naar minder dan de helft gezakt (gemiddeld 43%).

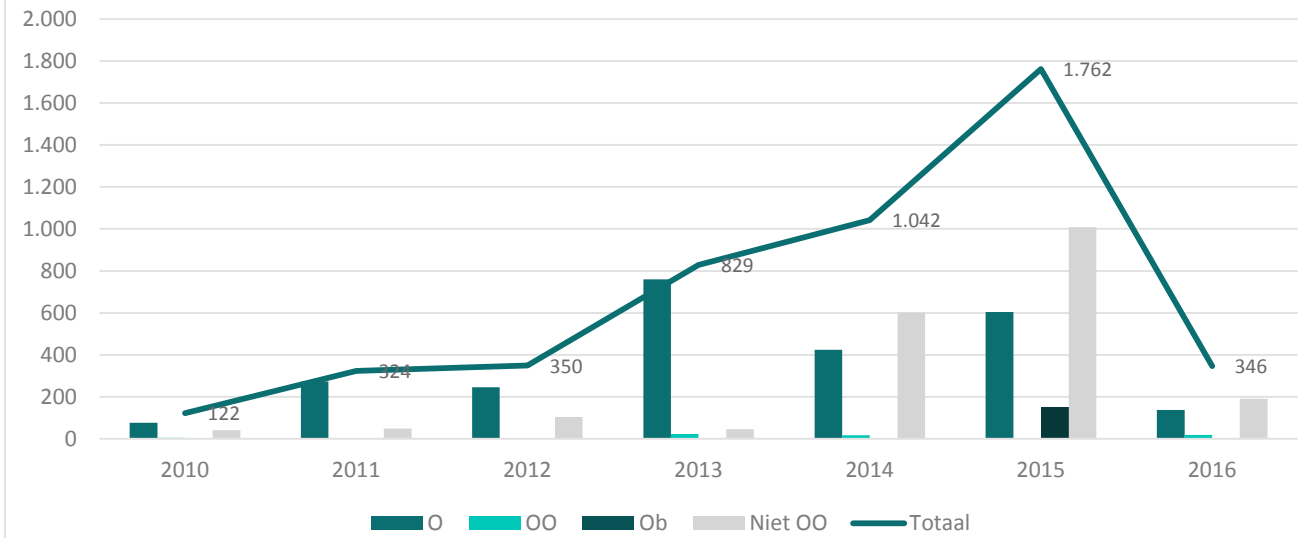
Door de overgangsmaatregel, die de Vlaamse regering in de zomer van 2013 opnam in het Woningkwaliteitsbesluit¹², moesten alle bestaande, te kleine studentenkamers vóór 1 februari 2016 gemeld worden bij de stad. Voor al deze studentenkamers moest een woningcontroleur vervolgens nagaan of ze, buiten het oppervlakteprobleem, voldoen aan de criteria van conformiteit. Indien ja, krijgen ze een conformiteitsattest en wordt het oppervlakteprobleem verder getolereerd. Indien neen, wordt het conformiteitsattest geweigerd en moeten alle gebreken, met inbegrip van het oppervlakteprobleem, worden verholpen.

Gelet op het hoge aantal meldingen in het kader van deze overgangsmaatregel in Gent en Leuven en de beperkte capaciteit bij deze studentensteden nam Wonen-Vlaanderen in 2013, 2014 en 2015 een aantal conformiteitsonderzoeken voor haar rekening. Vandaar de hoge aantallen in de voorgaande jaren. Ook het hoge aantal conform bevonden studentenkamers is het gevolg van deze maatregel. De aanleiding van deze conformiteitsonderzoeken is immers niet een klacht van een student, maar wel de wens van de eigenaar om onder de afwijkingsregeling te kunnen vallen.

¹² Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, artikel 2, §3.



**Evolutie aantal onderzoeken in studentenkamers
2010-2016**



Het totaal aantal adviesvragen bereikte een piek in 2013 (4236) en nam dan terug af tot op het niveau van 2011.

Volgende elementen kunnen deze daling wellicht grotendeels verklaren:

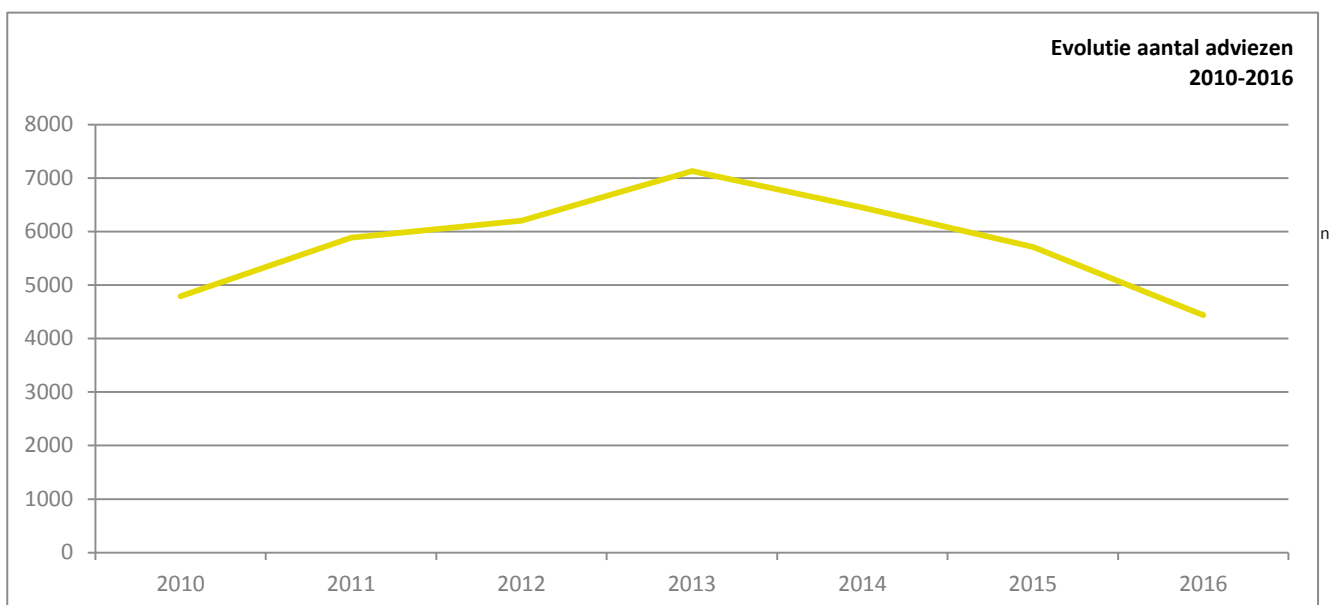
- De gemeenten die vrijgesteld zijn van de adviesverplichting dienen bijna geen adviesvragen meer in;
- Steeds meer gemeenten zetten in op een preventief beleid, met de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring als stok achter de deur. Hierbij gaan ze zelf op vooronderzoek en begeleiden ze de eigenaar zodat die de woning snel weer in orde brengt en het advies van Wonen-Vlaanderen niet meer nodig is.

Wonen-Vlaanderen heeft echter geen zicht op het aantal verzoeken tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring dat bij de gemeente wordt ingediend. Het is daardoor onduidelijk of deze daling ook het gevolg kan zijn van een daling van het aantal (klachten over) woningkwaliteitsproblemen, of van verminderde inspanningen van (een aantal) gemeenten. Wonen-Vlaanderen zal deze evolutie opvolgen en erover in dialoog gaan met de gemeenten.

2.2 ADVIES VAN DE ADVISEUR WONINGKWALITEIT

Op basis van de vaststellingen van de woningcontroleur stelt de adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen in elke procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring een advies op voor de burgemeester¹³. Als de woning voldoet aan de criteria van conformiteit zal hij de burgemeester adviseren om niet tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring over te gaan. Hij stelt een advies tot ongeschiktverklaring op als de woning minstens 15 strafpunten heeft. Als de onderzoeker oordeelt dat het bewonen van de woning onveilig of ongezond is, dan stelt hij een omstandig verslag op waarin hij de risico's beschrijft. Op basis van dat verslag maakt de adviseur woningkwaliteit dan een advies tot onbewoonbaarverklaring op.

Als een woningcontroleur een conformiteitsonderzoek uitvoert in het kader van een andere procedure (aanvraag huursubsidie, strafrechtelijke procedure, SVK-inhuurname of 2^{de} opinie conformiteitsattest) en vaststelt dat een woning ongeschikt of onbewoonbaar is, zal de adviseur woningkwaliteit (ambtshalve) een advies tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring opstellen. Deze adviezen, die de adviseur woningkwaliteit dus op eigen initiatief geeft, zijn ook in de cijfers opgenomen.



In 2016 stelden de adviseurs woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen samen 4 441 adviezen op. Het totaal aantal adviezen is het laagst uit de periode 2010-2016 en is ten opzichte van 2014 met 23% gezakt. Deze daling is vooral het gevolg van het verminderd aantal uitgevoerde conformiteitsonderzoeken. De adviezen zijn immers gebaseerd op de resultaten van de conformiteitsonderzoeken. Een bijkomend element is het feit dat het aandeel onderzoeken in functie van de huursubsidie gestaag stijgt, terwijl het aandeel in functie van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring daalt. In het kader van de huursubsidie is het resultaat van een conformiteitsonderzoek vaker positief en in dat geval geeft de adviseur woningkwaliteit geen advies tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

jaar	aantal onderzoeken	aantal adviezen	aantal onderzoeken dat leidde tot een advies
2010	10 679	4 791	45%
2011	11 632	5 885	51%
2012	11 634	6 203	53%
2013	13 595	7 132	52%
2014	13 386	6 448	48%
2015	13 579	5 713	42%
2016	10 920	4 441	41%

Van de 4 441 adviezen in 2016 betrof 92% (of 4 098 woningen) een advies tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid (60% ongeschiktheid, 29% ongeschikt- én onbewoonbaarheid). Dit aandeel is ongeveer gelijk aan dat van 2015.

jaar	aantal adviezen	ongeschikt	onbewoonbaar	O+O	voldoet	% voldoet	advies onmogelijk
2010	4 791	2 224	15	1 983	385	8%	184
2011	5 885	3 259	9	1 906	494	8%	217
2012	6 203	3 493	6	1 689	786	13%	229
2013	7 132	4 233	15	1 775	751	11%	358
2014	6 448	3 512	12	1 987	642	10%	295
2015	5 713	3 429	163	1 585	400	7%	136
2016	4 441	2 791	14	1 293	236	5%	107

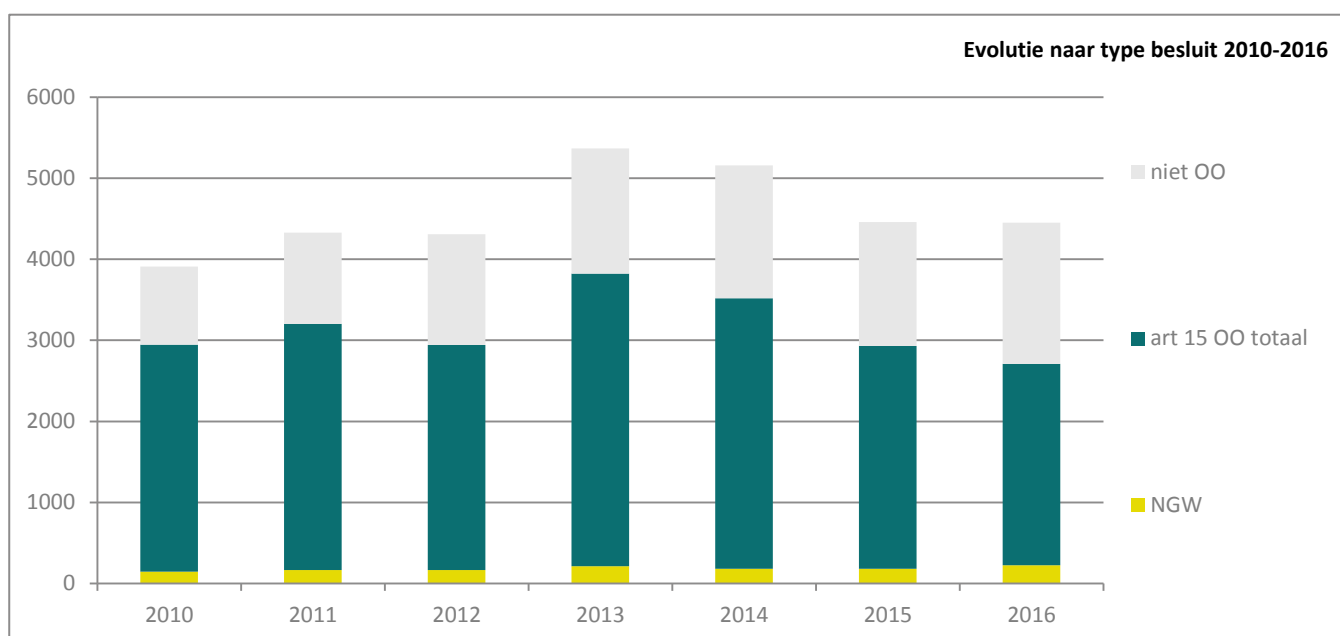
Er zit een verschil tussen het aantal onderzoeken met als resultaat een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid en het aantal adviezen tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. Dit verschil bedraagt in 2016 844 woonentiteiten. Bepaalde types onderzoeken leiden immers niet altijd (onmiddellijk) tot een advies:



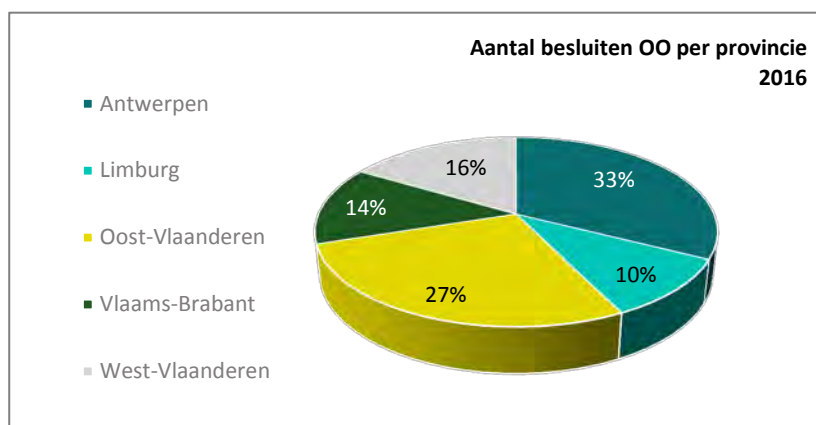
Type onderzoek	verschil tussen aantal woningen met onderzoeksresultaat OO en aantal woningen zonder advies OO in 2016	Verklaring
Gerechtelijke procedure	505	Na een hercontrole met resultaat ongeschiktheid/onbewoonbaarheid wordt geen nieuw advies opgemaakt als de woning al OO is verklaard.
Huursubsidie - nieuwe woning	119	Huursubsidie wordt voor hoogstens 6 maanden on hold gezet na vaststelling OO. Bij beperkte gebreken die snel verholpen kunnen worden, wordt niet meteen een advies OO opgesteld.
SVK nieuwe inhuurname	107	Bij beperkte gebreken die snel verholpen kunnen worden, wordt niet meteen een advies OO opgesteld.
Beroepsprocedure	77	De resultaten van het conformiteitsonderzoek dat WoVL in het kader van de behandeling van een beroep uitvoert bepalen de beslissing van de minister. Een advies aan de burgemeester is in deze procedure niet aan de orde.

In 95% van de dossiers (4 226 woningen) ging het om een besluit in toepassing van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode. Voor 5% (224 woningen) was het besluit gebaseerd op de Nieuwe Gemeentewet¹⁵.

Jaar	besluiten totaal	besluiten OO art. 15 totaal	NGW	art 15 totaal	art 15 OO totaal	ongeschikt	onbewoonbaar	O+O	niet OO
2010	3 909	2 948	143	3 766	2 805	1403	42	1 3640	961
2011	4 329	3 202	166	4 163	3 036	1858	42	1 136	1127
2012	4 308	2 941	165	4 143	2 776	1798	35	943	1367
2013	5 368	3 822	214	5 154	3 608	2495	22	1 091	1546
2014	5 160	3 519	179	4 981	3 340	1898	21	1 421	1641
2015	4 460	2 932	179	4 281	2 753	1831	11	911	1528
2016	4 450	2 708	224	4 226	2 484	1558	11	915	1742



In de periode 2010-2016 zijn geen grote verschuivingen merkbaar ten aanzien van het type besluit dat werd genomen door de burgemeester.



Het aandeel besluiten tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring per provincie is analoog aan het aandeel onderzoeken per provincie

iligheids- en gezondheidsrisico's voor de openbare veiligheid. De minimaal kwaliteitsniveau. Meer informatie over de onderscheiden et: [uitsproblemen-ratten-brand](#). Toelichting bij de procedure voorzien n-op-klachten-over-de-woonkwaliteit-en-overbewoning.

Aanleiding voor het onderzoek	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vraag tot afgifte conformiteitsattest	0%	0%	0%	0%	1%	2%	3%
Administratieve procedure OO	61%	62%	71%	72%	61%	57%	42%
Ondersteuning van sociale verhuurkantoren	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs	3%	10%	14%	14%	11%	11%	13%
Strafrechtelijke handhaving (WI)	30%	23%	9%	8%	21%	16%	18%
geen type opgegeven	6%	6%	6%	6%	6%	13%	24%
Totaal	2948	3202	2941	3822	3519	2932	2708

De onderzoeken in het kader van een administratieve procedure geven logischerwijze het meest aanleiding tot een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (42% in 2016). Dat strookt met het gemiddeld hoger aantal strafpunten in dit type van onderzoek. Het aandeel is sinds 2013 wel gedaald. Dat is niet verwonderlijk aangezien het aantal en het aandeel onderzoeken in het kader van deze procedure ook gedaald is.

Besluiten na een onderzoek voor 'huursubsidie' (verlaten en nieuwe woning) en 'strafrechtelijke handhaving' maken respectievelijk 13% en 18% uit. Dat zijn zoals hoger toegelicht allemaal besluiten die volgen op een ambtshalve advies tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de adviseur woningkwaliteit.

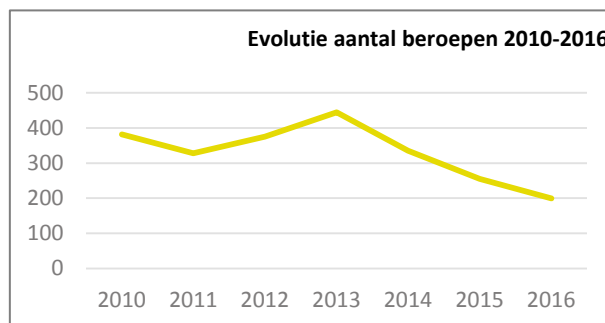
Als we even wat dieper inzoomen op het aantal besluiten na een onderzoek in functie van huursubsidie dan stellen we vast dat een significant aantal bewoners huursubsidie aanvraagt voor een woning die ongeschikt en/of onbewoonbaar blijkt. Sinds 2011 schommelt het aantal besluiten tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid bij onderzoek van het type 'huursubsidie – nieuwe woning' tussen 300 en 400 per jaar, terwijl het huren van een conforme woning vereist is om in aanmerking te komen voor de tegemoetkoming. Die huursubsidie-aanvragen worden geweigerd, tenzij de aanvrager op korte termijn verhuist naar een conforme woning of de betreffende woning snel in orde wordt gebracht.



2.4 BEROEP BIJ DE MINISTER

Elke belanghebbende kan in beroep gaan tegen de beslissing van de burgemeester (en tegen de opname in de Vlaamse inventaris) of tegen het uitblijven van een beslissing binnen drie maanden na verzoek. Als de burgemeester een beslissing heeft genomen, moet het beroep bij de minister van wonen worden ingediend binnen dertig dagen na betekening van de beslissing. De termijn om in beroep te gaan tegen het stilzitten van de burgemeester is twaalf maanden (na het verstrijken van de termijn van orde die de burgemeester heeft om een beslissing te nemen, nl. drie maanden).

Jaar	Aantal beroepen ingediend	Aantal woningen	Ontvankelijk
2010	382	919	97,0%
2011	328	718	97,3%
2012	375	667	99,4%
2013	445	782	97,3%
2014	335	709	97,4%
2015	255	468	95,1%
2016	199	374	



In 2016 werden er 199 beroepen ingediend. Dat is het laagste aantal sinds 2007 en 22% lager dan in 2015. Deze daling is opmerkelijk omdat het totaal aantal besluiten, waartegen beroep openstaat, in 2016 ongeveer gelijk is aan 2015. Mogelijks ligt een betere opvolging, communicatie en begeleiding na het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (door de gemeenten) aan de basis van deze daling.

Vooraf houders van het zakelijk recht (dit zijn de eigenaars met zakelijke rechten op de betreffende woning) gaan in beroep tegen een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. In 2016 lag dat aandeel op 77%.

De meeste beroepen in 2016 werden ingesteld tegen een besluit tot ongeschiktheid en tegen een besluit ongeschiktheid en onbewoonbaarheid (80%). Nog 10% van de beroepen werd ingesteld tegen het stilzitten van de burgemeester. In dat geval is het de adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen of de bewoner zelf die beroep aantekent. Dit is het laagste percentage uit de periode 2010-2016. Het bedroeg tussen 2010 en 2013 nog minstens 20%. Er werd 17 keer een hoorzitting georganiseerd.

jaar	Houder zakelijk recht	adviseur woningkwaliteit	bewoner	Andere	Beroep tegen stilzitten
2010	78%	20%	1%	1%	25%
2011	81%	15%	2%	2%	20%
2012	75%	20%	5%	0%	20%
2013	87%	8%	4%	1%	13%
2014	85%	11%	4%	1%	15%
2015	87%	6%	4%	3%	13%
2016	77%	11%	11%	1%	10%



3 HET CONFORMITEITSATTEST

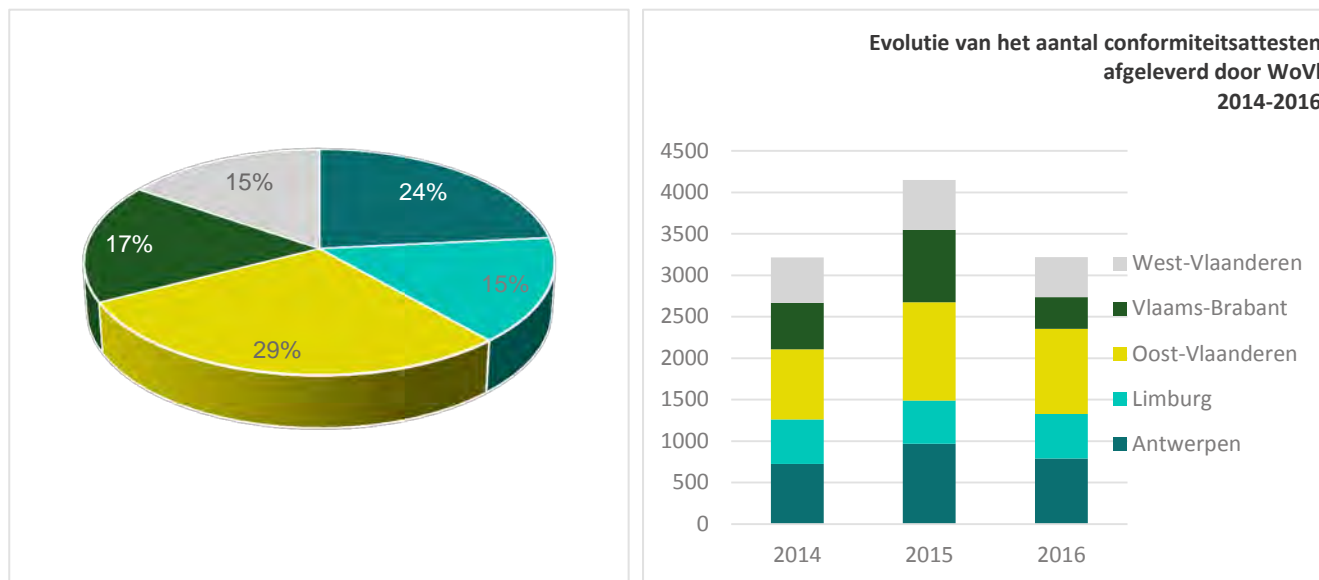
Met een conformiteitsattest bevestigt de burgemeester of de adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen dat een woning (in voldoende mate) voldoet aan de Vlaamse minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Een conformiteitsattest wordt uitgereikt als uit het verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning:

- minder dan 15 strafpunten behaalt op het technisch verslag;
- niet onbewoonbaar is;
- voldoet aan de rookmeldersverplichtingen.

Een verhuurder die een conformiteitsattest wenst, vraagt dat aan de burgemeester. De adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen mag alleen conformiteitsattesten uitreiken in het kader van:

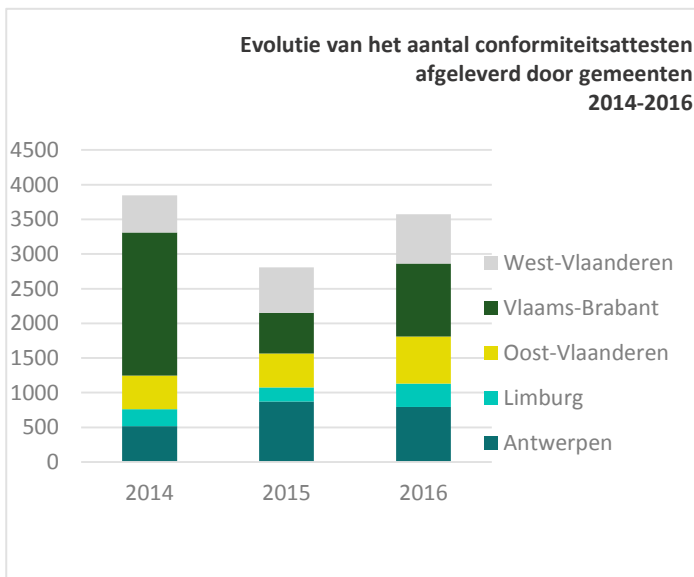
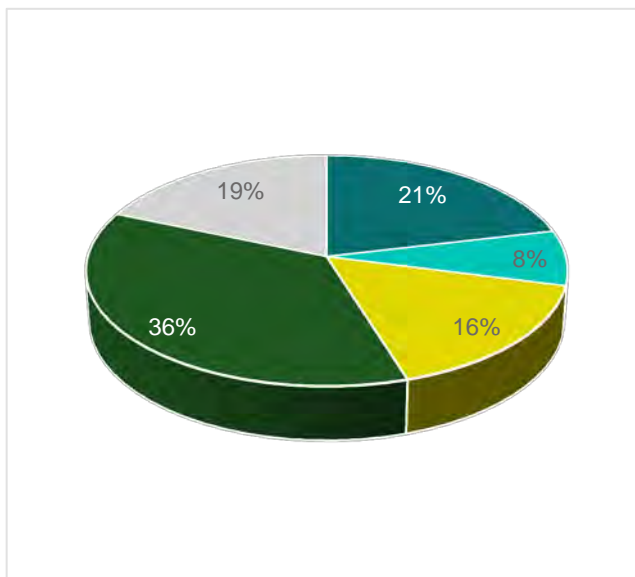
- een aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs;
- de ondersteuning van SVK's bij nieuwe inhuurnames;
- de vraag tot afgifte van een conformiteitsattest, als de burgemeester de afgifte van het attest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen binnen zestig dagen¹⁶.

In 2016 werden er door Wonen-Vlaanderen 3 220 conformiteitsattesten uitgereikt voor zelfstandige woningen en kamers. In de periode 2014-2016 bedroeg dat aantal 10 584. Koploper is de provincie Oost-Vlaanderen met in totaal 3 058 attesten.



¹⁶ Het conformiteitsattest is nodig om het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op te heffen en dus ook om schrapping uit de Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid te bekomen.

Door de gemeenten zelf werd in 2016 een gelijkaardig aantal conformiteitsattesten uitgereikt, namelijk 3 575 attesten voor zelfstandige woningen en kamers. In de periode 2014-2016 bedroeg dat aantal 10 229. Koploper is hier de provincie Vlaams-Brabant met in totaal 3 704 attesten, waarvan 3 132 in de stad Leuven). Dat is ook het gevolg van de overgangsmaatregel voor studentenkamers (zie hoger 1.4) .



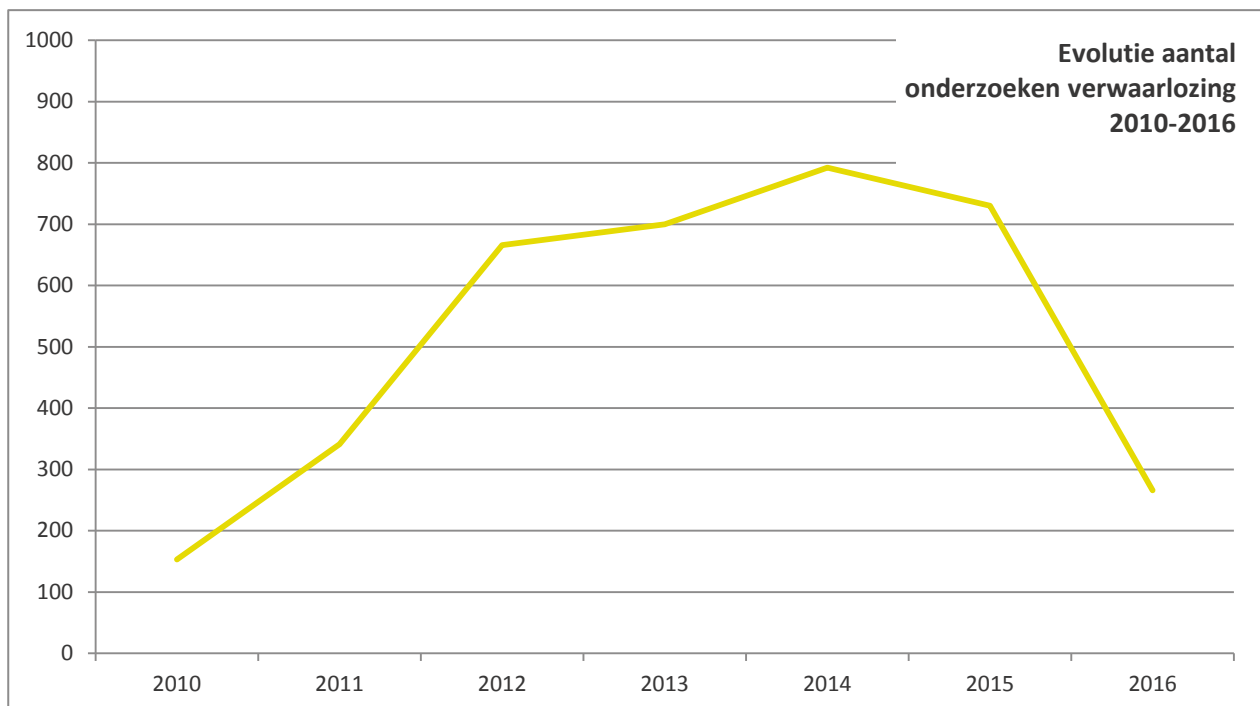
Conformiteitsattesten	2014	2015	2016
Grootsteden	626	806	700
Antwerpen	321	620	497
Gent	305	186	203
Regionale steden	2683	1096	1771
Aalst	28	47	45
Brugge	45	55	69
Genk	57	26	29
Gent	305	186	203
Hasselt	78	61	99
Kortrijk	60	53	82
Leuven	1862	396	874
Oostende	65	52	37
Roeselare	89	62	57
Sint-Niklaas	34	83	201
Turnhout	60	75	75
Andere steden en gemeenten	539	904	1104
Totaal	3848	2806	3575



4 PROCEDURE VERWAARLOZING

4.1 TECHNISCH ONDERZOEK

Verwaarloosde woningen en gebouwen schaden de leefbaarheid van een buurt en vormen in bepaalde gevallen ook een gevaar voor de openbare veiligheid. Daarom, en ook om te voorkomen dat dergelijke woningen en gebouwen verloren zouden gaan voor de woningmarkt, trad Wonen-Vlaanderen, samen met de gemeente, op tegen verwaarlozing. De gemeente moest Wonen-Vlaanderen jaarlijks een lijst bezorgen met woningen en gebouwen waarvan er een vermoeden van verwaarlozing bestond. De onderzoekers van het agentschap beoordeelden vervolgens ter plaatse de gebreken en tekenen van verval via een uitwendig onderzoek¹⁷, met een technisch verslag. Als een gebouw op dit verslag minstens 18 strafpunten haalde kon het worden opgenomen in de Vlaamse inventaris van verwaarloosde gebouwen of woningen.



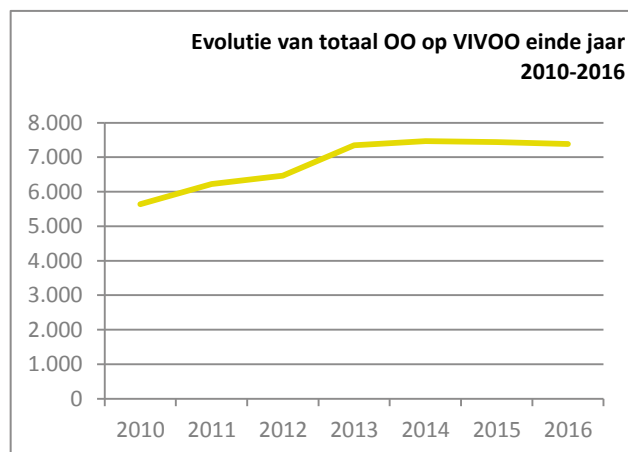
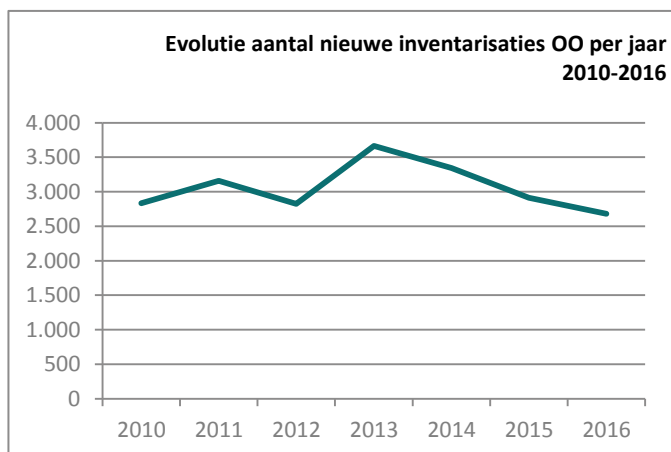
In de periode 2010-2016 steeg het aantal onderzoeken per jaar vooral vanaf 2012, bleef dan schommelen rond 700 onderzoeken per jaar, om dan in 2016 een enorme duik te nemen (266 onderzoeken). Deze sterke daling was te wijten aan het beleidsvoornemen om het beleid tegen verwaarlozing op Vlaams niveau volledig stop te zetten. Op 22 december 2016 nam het Vlaams Parlement de beslissing om het beleid rond de bestrijding van

¹⁷ Dit wil zeggen: van op het openbaar domein.

In 2016 werden 109 unieke administratieve akten verwaarlozing opgemaakt. Tegen een deel hiervan (25%) werd bezwaar ingediend¹⁹. Hiervan was 93% ontvankelijk (25 in totaal), maar minder dan de helft (11 bezwaren) werd na gegrondheidsonderzoek ook ingewilligd.

Jaar	aantal unieke aktes	aantal bezwaren ontvankelijk	% ontv. bezwaren Ingewilligd
2010	102	21	14%
2011	242	56	38%
2012	390	82	30%
2013	490	106	37%
2014	290	76	26%
2015	220	43	23%
2016	109	27	41%

¹⁹ Totaal aantal bezwaren, dus niet het aantal panden waarvoor bezwaar werd ingediend.



jaar	aantal nieuwe inventarisaties	totaal op VIVOO einde jaar	totaal ooit op VIVOO	aantal geschrapt
2010	2 836	5 644	15 553	2 036
2011	3 160	6 226	18 713	2 578
2012	2 825	6 462	21 538	2 589
2013	3 664	7 345	25 202	2 781
2014	3 346	7 464	28 548	3 227
2015	2 914	7 441	31 462	2 937
2016	2 683	7 389	34 145	2 735

Eind 2016 waren er in totaal 7 389 woningen als ongeschikt en/of onbewoonbaar geïnventariseerd²¹. Het aantal woningen op de inventaris evolueerde in een licht stijgende lijn tot 2013 en bereikt dan een plafond. In 2016 werden 2 683 nieuwe woningen geïnventariseerd. Dat is het laagste aantal in de periode 2010-2016.

Het aantal nieuwe inventarisaties gaat in dalende lijn vanaf 2014.

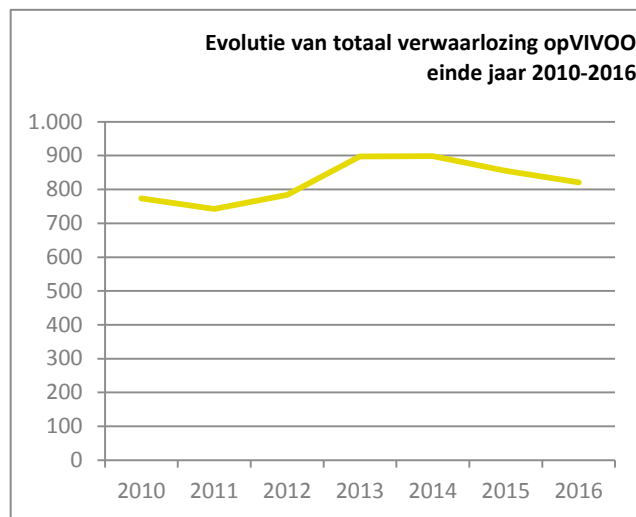
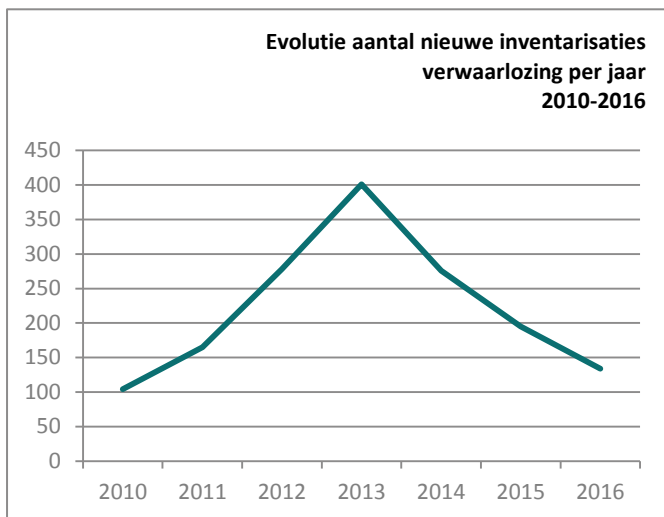
Het totaal aantal woningen dat in de periode 2010-2016 jaarlijks geïnventariseerd werd (gemiddeld 3 061 in de periode 2010-2016) is nog steeds hoger dan het aantal dat in die periode gemiddeld per jaar geschrapt werd (gemiddeld 2 697 in dezelfde periode). Vanaf 2015 worden er iets meer woningen geschrapt van de inventaris dan dat er toegevoegd werden (in 2016 bedroeg dat verschil 52).

Als we het aantal nieuwe inventarisaties vergelijken met het totaal aantal adviezen tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring dat de adviseur woningkwaliteit heeft verstrekt (in totaal 4 089 voor 2016) dan stellen we vast dat lang niet alle woningen waarvoor de adviseur woningkwaliteit een advies tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring opstelde uiteindelijk in VIVOO worden opgenomen. Dat toont aan dat een aanzienlijk aantal eigenaars de nodige herstellings- en verbeteringswerken snel uitvoert na ontvangst van het technisch verslag en het advies tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Als de woning na deze verbeteringswerken minder dan 15 strafpunten behaalt en er geen veiligheids- en gezondheidsrisico's meer

²¹ Stand van zaken op 20.02.2017. De gegevens kunnen nog (retroactief) aangepast worden

5.3 VASTSTELLEN EN INVENTARISEREN VAN VERWAARLOZING

Als een gebouw volgens het technisch verslag verwaarlozing een eindscore behaalde van minstens 18 strafpunten, kwam het tot 31 december 2016 in aanmerking voor opname op de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/ of woningen en werd de procedure hiertoe gestart.



jaar	aantal nieuwe inventarisaties	totaal op VIVOO einde jaar	totaal ooit op VIVOO	aantal geschrapt
2010	104	774	2 503	197
2011	165	742	2 668	197
2012	278	784	2 946	236
2013	401	898	3 347	287
2014	276	899	3 623	275
2015	195	855	3 818	239
2016	134	821	3 952	168

Het aantal nieuwe inventarisaties verwaarlozing nam vanaf 2014 telkens met 30% af per jaar. In 2016 werden er nog 134 nieuwe panden geïnventariseerd en stonden er in totaal 821 panden op de inventaris²².

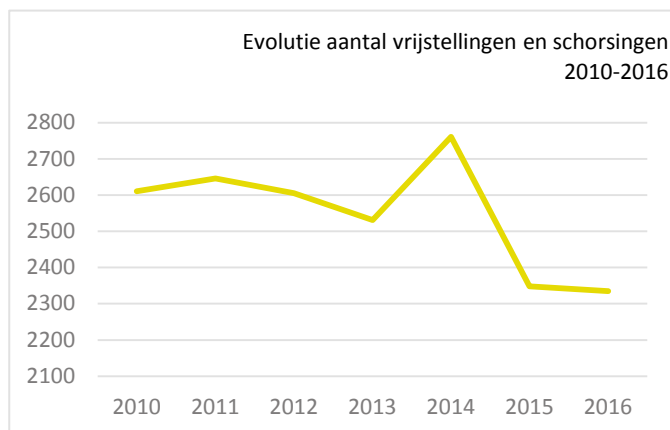
²² Inclusief nul-inventarisaties (datum inventarisatie = datum schrapping)

5.5 BEOORDELEN VAN VERZOEKEN TOT VRIJSTELLING EN OPSCHORTING

In principe is elke eigenaar (hiermee bedoelen we de zogenaamde “houder van het zakelijk recht”) van een geïnventariseerd pand heffingsplichtig vanaf de eerste “verjaardag” van de opname in de inventaris. Er wordt wel een uitzondering gemaakt voor de eigenaar die zijn geïnventariseerde woning zelf bewoont en geen andere woning in eigendom heeft. Deze zakelijk gerechtigde wordt niet beschouwd als belastingplichtige. De heffing is bedoeld als stimulans om zo snel mogelijk de problemen weg te werken.

Onder bepaalde voorwaarden kan de eigenaar een vrijstelling of opschorting van de heffing aanvragen bij de inventarisbeheerder. Een vrijstelling stelt de eigenaar vrij van de verplichting om de jaarlijkse heffing te betalen en dit gedurende de periode waarvoor de vrijstelling werd toegekend. Het pand blijft in die periode geïnventariseerd. Ook bij een opschorting blijft het pand geïnventariseerd. In dit geval wordt de heffing niet kwijtgescholden, maar onder bepaalde voorwaarden opgeschort. Als aan het einde van de periode van opschorting niet aan de gestelde voorwaarden is voldaan, moet de eigenaar de opgeschorte heffingen alsnog betalen.

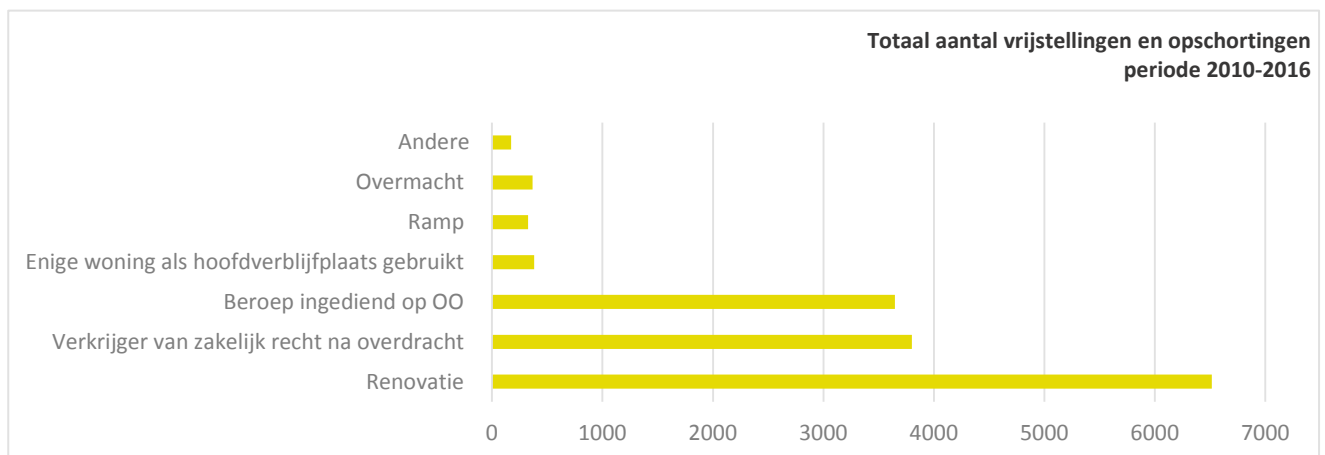
In 2016 hebben de inventarisbeheerders samen 2338 vrijstellingen en opschortingen toegekend. Dit is minder dan in de periode 2010-2014 en ongeveer gelijk aan het aantal in 2015.



reden	type	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Renovatie	O	838 32%	991 37%	1047 40%	1081 42%	1410 51%	1142 48%	1052 45%
Verkrijger van zakelijk recht na overdracht	O	782 29%	766 29%	709 27%	525 21%	461 17%	460 19%	654 28%
Beroep ingediend op OO	O	846 32%	707 26%	647 25%	753 29%	681 25%	458 19%	357 15%
Overmacht²³	V	2 0%	25 1%	53 2%	61 2%	113 4%	166 7%	167 7%
Ramp	V	38 1%	59 2%	50 2%	27 1%	38 1%	58 2%	58 2%
Enige woning als hoofdverblijfplaats gebruikt	V	58 2%	68 3%	70 3%	57 2%	44 2%	42 2%	44 2%
Andere²⁴	V	47 2%	30 1%	29 1%	27 1%	3 1%	22 1%	3 0%
Totaal		2 658	2 676	2 634	2 558	2 775	2 370	2 338

Een vrijstelling of opschorting werd in de periode 2010-2016 aan gemiddeld 2 573 dossiers per jaar toegekend. In 2016 lag dat aantal iets lager dan in de voorgaande jaren (2 338 dossiers).

De heffing wordt het vaakst opgeschort na een renovatie (1 052 opschortingen wegens renovatiewerken toegekend in 2016, dat is bijna de helft van alle vrijstellingen en opschortingen). In totaal liep er eind 2016 een renovatieschorsing voor 4 450 woningen. Dit toont aan dat heel wat eigenaars na inventarisatie actie ondernemen om de woning of het gebouw opnieuw in orde te brengen.



²³ Pas sinds 2011 is in de regelgeving de mogelijkheid voorzien om een vrijstelling wegens overmacht te vragen aan de inventarisbeheerder. Voordien kon dit enkel worden toegekend naar aanleiding van een bezwaar tegen de heffing (door de Vlaamse Belastingdienst).

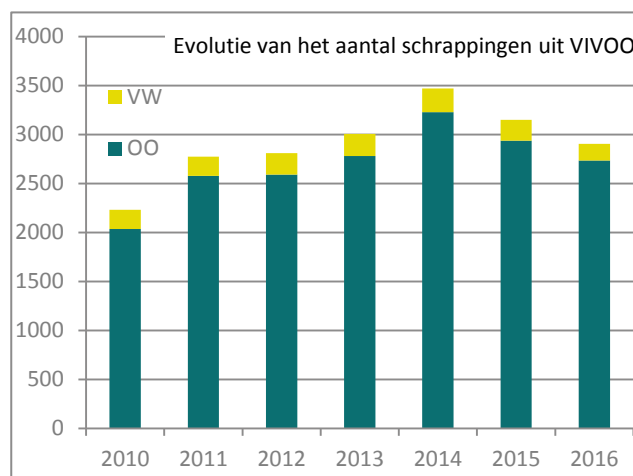
²⁴ Andere vrijstellingen: onteigeningsplan, woning waarop sociaal beheer rust.

5.6 SCHRAPPINGEN

Een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning wordt uit VIVOO geschrapt zodra de eigenaar aantoont dat zijn woning voldoet aan de vereisten van conformiteit. De eigenaar toont dat in de regel aan door een conformiteitsattest voor te leggen²⁵. Als de woning gesloopt werd of een andere bestemming gekregen heeft, wordt ze geschrapt op basis van een opheffingsbesluit van de burgemeester.

Voor verwaarlozing voerde de inventarisbeheerder een nieuw onderzoek ter plaatse uit, waarbij hij het technisch verslag opnieuw invult. Het pand werd geschrapt als er minder dan 18 strafpunten werden gequoteerd.

In de periode 2010-2016 kon de inventarisbeheerder 19 352 ongeschikt, onbewoonbaar of verwaarloosde woningen en gebouwen schrappen. Dat betekent dat deze woningen en panden opnieuw in orde werden gebracht, gesloopt werden (in principe gevolgd door nieuwbouw) of een andere bestemming kregen. Van die 19 352 geschrapte woningen en gebouwen ging het in 18 883 gevallen om een woning die ongeschikt of onbewoonbaar was verklaard.



jaar	gemiddeld aantal dagen op inventaris OO op moment van schrapping	gemiddeld aantal dagen op inventaris VW op moment van schrapping
2010	847	1 378
2011	737	1 271
2012	725	1 207
2013	680	1 246
2014	709	1 488
2015	690	1 400
2016	612	1 284

²⁵ Of een proces-verbaal van uitvoering of technisch verslag van de Wooninspecteur waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de vereisten van conformiteit.

In de periode 2010-2016 duurde het gemiddeld 714 dagen alvorens een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning kon worden geschrapt uit VIVOO. Een verwaarloosd pand stond in die periode 1324 dagen op VIVOO.

Deze cijfers tonen aan dat de inventarisbeheerder veel sneller tot schrapping kan overgaan bij ongeschikt- en onbewoonbaarheid dan bij verwaarlozing. De heffingsbedragen zijn nochtans gelijk. Wellicht is dit te wijten aan het feit dat verwaarlozing moeilijker te verhelpen is dan ongeschikt- of onbewoonbaarheid.



6 LEEGSTAND

6.1 GEMEENTELIJK REGLEMENT

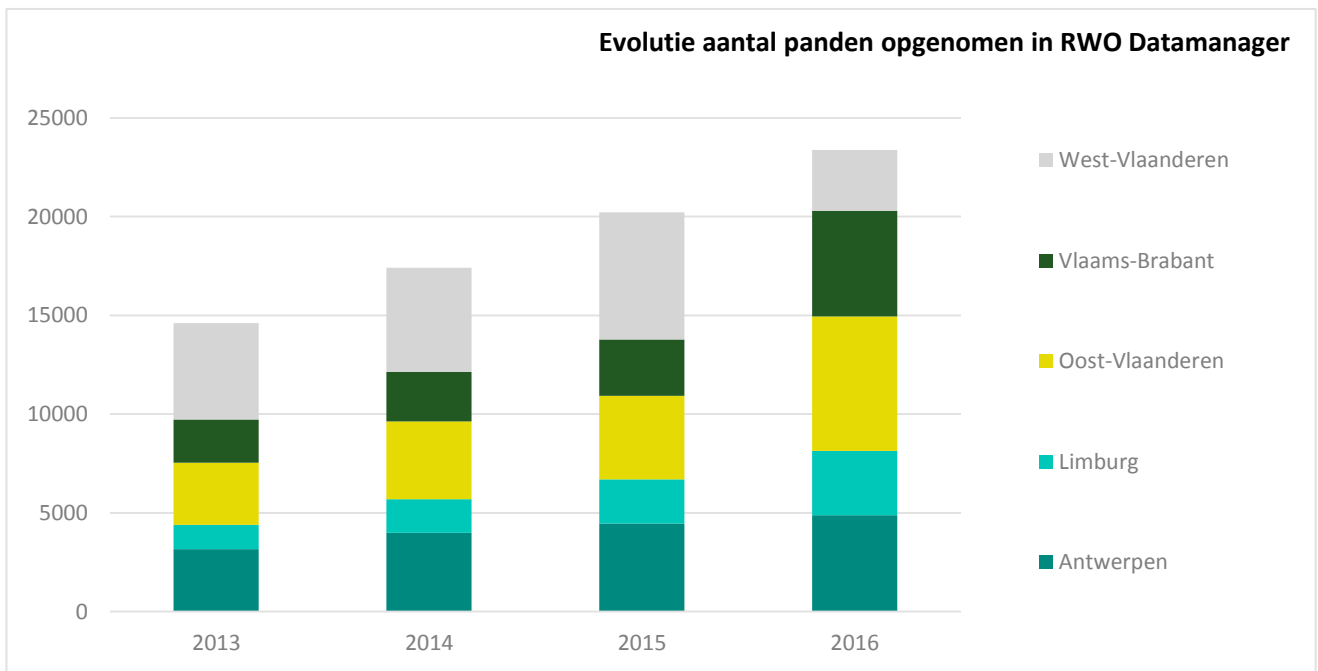
Sinds 2010 moeten de gemeenten zelf leegstand opsporen en inventariseren: elke gemeente is verantwoordelijk voor de opmaak van een leegstandsreglement en het bijhouden van een leegstandsregister. Op één gemeente na hebben in 2016 alle gemeenten een eigen reglement op het leegstandsregister.

Ze kunnen ook een heffing innen op leegstand. Wonen-Vlaanderen was eind 2016 op de hoogte van 278 goedgekeurde heffingsreglementen (90% van alle gemeenten), waarvan er 3 werden goedgekeurd in 2016 zelf.

De gemeenten zijn niet verplicht om hun heffingsreglement op leegstand aan Wonen-Vlaanderen te bezorgen. De heffingsreglementen moeten worden voorgelegd aan het Agentschap voor Binnenlands Bestuur. De decentrale diensten van het Agentschap Wonen-Vlaanderen bieden enkel advies bij de opmaak en uitwerking ervan. In het verlengde hiervan wordt aan de gemeenten wel verzocht hun gefinaliseerde reglementen ter informatie te bezorgen aan Wonen-Vlaanderen. De informatie waarover het agentschap beschikt, is dus eerder indicatief dan exhaustief.

6.2 LEEGSTANDSREGISTER

De gemeenten moesten tot 2016 de cijfers uit de leegstandsregisters jaarlijks verplicht actualiseren via de RWO Datamanager. Deze verplichting is echter eind 2016 weggevallen met het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Ook de verplichting om het leegstandsregister bij te houden is geschrapt. Tegelijk werden ook de minimale heffingsbedragen en de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing (die nooit is toegepast) opgeheven. Door al deze wijzigingen krijgen de gemeenten volle verantwoordelijkheid in het leegstandsbeleid. De lokale besturen hebben de volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze hieromtrent beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, kunnen ze zelf bepalen hoe ze daar invulling aan geven. De Vlaamse overheid beperkt zich tot het bepalen van het strategisch kader op hoofdlijnen voor leegstand.



Op 9 mei 2016 (datum waarop de jaarlijkse meting plaatsvond) stonden 23 379 panden geïnventariseerd als leegstaand in RWO Datamanager. Het aantal inventarisaties volgt sinds 2010 continu een stijgende lijn. De grootste procentuele toename vond plaats in de provincies Limburg en Oost-Vlaanderen (respectievelijk 38% en 26% meer geregistreerde panden dan in 2015).

6.3 SUBSIDIE

De verplichte jaarlijkse actualisatie van het leegstandsregister werd beloond met een bescheiden subsidie. In 2016 hebben 288 gemeenten een subsidie ontvangen voor een totaalbedrag van 40 142 EUR. Dat zijn 10 gemeenten meer dan in 2015 en 1 741 EUR extra.

Uit de RWO Datamanager blijkt, net als uit de informatie van de lokale woonoverlegmomenten, dat de mate waarin gemeenten al dan niet een actief leegstandsbeleid voeren onderling sterk varieert. De gemeenten die in 2016 te weinig of niet actief waren (een twintigtal) kregen geen subsidie.

Aangezien de verplichte actualisatie is weggefallen, is deze subsidie eind 2016 ook stopgezet.



7 LOKAAL BELEID WONINGKWALITEIT

7.1 VRIJSTELLING VAN DE ADVIESVERPLICHTING

Als de minister van Wonen de burgemeester heeft vrijgesteld van de verplichting om advies te vragen aan Wonen-Vlaanderen, kan de burgemeester zijn beslissing baseren op een conformiteitsonderzoek van een woningcontroleur die hij zelf heeft aangewezen. Deze (vrijblijvende) mogelijkheid bestaat sinds de zomer van 2014.

De eerste gemeenten met een vrijstelling tot adviesverplichting waren Antwerpen, Blankenberge, Middelkerke en Sint-Niklaas. In 2016 kregen volgende 7 gemeenten ook een vrijstelling: Aalst, Berlaar, Bonheiden, Duffel, Eeklo, Oostende en Putte.

7.2 GEMEENTELIJKE HEFFING EN OPCENTIEMEN

De gemeente kan ervoor kiezen om zelf een heffing invoeren op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde panden of panden die op de inventaris verwaarlozing zijn gezet. Een eigen heffingsreglement betekent uiteraard dat afgezien moet worden van de gemeentelijke opcentiemen op de Vlaamse heffing en dat de gemeente volledig zelf instaat voor de inning van de heffing en de verwerking van de eventuele bezwaren.

Eind 2016 hadden 70 gemeenten een eigen heffingsreglement op ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en verwaarlozing.

Dergelijke gemeentelijke heffing kwam tot eind 2016 bovenop de Vlaamse heffing. Dat is evenwel veranderd op 1 januari 2017²⁶. De heffing op de verwaarloosde woningen en gebouwen wordt overgeheveld naar het lokaal niveau. De gewestelijke heffing op verwaarlozing verdwijnt daarmee volledig. De heffing op de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen blijft gewestelijk tenzij het lokale bestuur een eigen heffing oplegt. In dat geval wordt de gewestelijke heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid ook stopgezet, op voorwaarde dat de gemeentelijke heffing op ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid minimaal 500 euro voor een kamer bedraagt of minimaal 990 euro voor elke andere woning.

De gemeenten kunnen er in de plaats van een eigen gemeentelijke heffing ook voor kiezen om opcentiemen te heffen op de gewestelijke heffing. Eind 2016 hadden in totaal 97 gemeenten hiervoor gekozen.

²⁶ Decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen.

7.4 KAMERREGLEMENT

De gemeente heeft de mogelijkheid om in een eigen verordening strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen op te leggen. Dit is enkel mogelijk voor kamers. Ze mag deze strengere normen bovendien koppelen aan een voorafgaande verhuurvergunning. De gemeente mag in zo'n verordening ook bepalen dat elke verhuurder zijn kamerwoningen moet melden.

De gemeente die van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken, moet de verordening ter goedkeuring voorleggen aan de minister van Wonen.

Om een bestaand kamerreglement na 2014 verder te kunnen zetten, moest de gemeente het reglement opnieuw voorleggen aan de minister van Wonen. Het Integratiedecreet bepaalde immers dat de bestaande kamerreglementen vervielen op 31 december 2014. Op die manier zette de decreetgever de gemeenten ertoe aan om de bestaande gemeentelijke regels te evalueren en af te stemmen op de gewijzigde regelgeving.

Eind 2016 beschikken 17 gemeenten over een kamerreglement dat door de minister werd goedgekeurd. In 2016 werden 3 reglementen ter goedkeuring voorgelegd aan de minister. Hiervan werden twee goedgekeurd en het derde slechts gedeeltelijk.

gemeente	datum MB
Antwerpen	10/11/2015
Boom	1/04/2015
Brugge	23/12/2015
Eeklo	24/9/2014
Geel	13/07/2015
Genk	14/04/2015
Gent	13/07/2015
Kasterlee	4/11/2015
Kortrijk	14/10/2016
Leuven	6/01/2015
Maasmechelen	1/04/2015
Oostende	19/12/2014
Roeselare	19/12/2014
Turnhout	6/01/2015
Veurne	20/04/2015
Vorselaar	28/07/2016
Zelzate	6/01/2015

Wonen-Vlaanderen reikte in 2016 3 220 conformiteitsattesten uit voor zelfstandige woningen en kamers. De gemeenten leverden op hun beurt 3 575 attesten af. In de periode 2014-2016 reikte Wonen-Vlaanderen 10 584 conformiteitsattesten uit en de gemeenten 10 229, goed voor 20 813 conform verklaarde woningen op 3 jaar tijd.

Bijna 20 000 slechte woningen opnieuw in orde gebracht in de voorbije 7 jaar

In de periode 2010-2016 schraptte Wonen-Vlaanderen 18 883 woningen uit de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Dat betekent dat deze woningen opnieuw voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen, gesloopt werden (in principe gevolgd door nieuwbouw) of een andere bestemming kregen.

Daarnaast zijn er 4 450 woningen waarvoor er eind 2016 een opschorting van heffing liep omwille van renovatiewerken. Heel wat eigenaars schieten dus na inventarisatie in actie om hun woning opnieuw in orde te brengen en zo de heffing te vermijden.

V.U.: AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

Koning Albert II-laan 19 bus 40
1210 Brussel

www.vlaanderen.be/wonen
www.wonenvlaanderen.be

BEL 1700