

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de wijziging en de opheffing van diverse besluiten over wonen, wat betreft leegstand, verwaarlozing en ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring
- Principiële goedkeuring met het oog op advies van de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1. Algemene toelichting

- Bij het decreet van 14 oktober 2016 “houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen” (B.S. 13 december 2016, in werking getreden op 23 december 2016) is de Vlaamse regelgeving m.b.t. **leegstand van woningen en gebouwen** beperkt tot een strategisch kader op hoofdlijnen. Dat kader is opgenomen in artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De lokale besturen krijgen de volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze rond leegstand een beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, zelf te bepalen hoe ze daar invulling aan geven. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing (UGLH) en de minimumheffingen zijn dus geschrapt. Ook de verplichting tot het bijhouden van een leegstandsregister is geschrapt, evenals de tegemoetkoming in de kosten voor de opmaak en de jaarlijkse actualisatie van het register. De wijzigingen komen tegemoet aan de voorstellen tot decentralisatie, geformuleerd door de werkgroep Wonen van de paritaire commissie decentralisatie.

Gevolg gevend aan de decretale wijzigingen op het vlak van leegstand, waaronder de opheffing van de delegatie aan de Vlaamse Regering om nadere regelen te bepalen, wordt het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 “houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen” opgeheven.

- Bij het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen (B.S. 30 december 2016, voor dit dossier relevante passages zijn in werking getreden op 1 januari 2017) is de Vlaamse regelgeving m.b.t. **verwaarlozing van woningen en gebouwen** beperkt tot een strategisch kader op hoofdlijnen en het inventarisbeheer inzake verwaarlozing aan de gemeenten toevertrouwd. Dat kader is opgenomen in artikel 25 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, hierna het Heffingsdecreet genoemd. Het bevat een definitie van verwaarlozing, een regeling voor schrapping en een mogelijkheid om een beroep te doen op een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Gevolg gevend aan de decretale wijzigingen op het vlak van verwaarlozing, waaronder de opheffing van de delegatie aan de Vlaamse Regering om nadere regelen te bepalen, worden de daarmee overeenstemmende bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 “betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen” opgeheven.

- Het voornoemde decreet van 23 december 2016 heeft bovendien een aantal wijzigingen aangebracht aan het decretale kader m.b.t. **ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van woningen**. Het Vlaamse Gewest zal pas overgaan tot de heffing op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen voor zover er geen gemeentelijk heffing bestaat die aan welbepaalde voorwaarden voldoet. De regeling daaromtrent is voorzien in artikel 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Het kader m.b.t. de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen in artikel 26 tot en met 30 van het Heffingsdecreet.

Gevolg gevend aan de decretale wijzigingen op het vlak van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van woningen, worden de daarmee overeenstemmende bepalingen van het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 overgeheveld naar het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, hierna het Kwaliteitsbesluit genoemd. Daardoor kan het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 volledig worden opgeheven, net als de ministeriële besluiten die er uitvoering aan geven. Enkele verwijzingen naar het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 in het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013 worden aangepast.

- Tot slot worden twee louter juridisch-technische verbeteringen aangebracht aan de bijlagen bij het Kwaliteitsbesluit van 12 juli 2013, die de verschillende **modellen van technisch verslag** bevatten.

Met ingang van 1/10/2016 werden in artikel 2, §4, van het Kwaliteitsbesluit afwijkingsmogelijkheden voorzien op de minimale oppervlakenormen voor zelfstandige woningen die gebouwd zijn vóór 1/10/2016¹. In het model van technisch verslag voor zelfstandige woningen (bijlage 3 bij het besluit) werd nagelaten om deze einddatum over te nemen. Om dit model van technisch verslag in overeenstemming te brengen met de tekst van het besluit, worden twee wijzigingen aangebracht.

¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, wat betreft de procedure en de technische normen.

1. In het model van technisch verslag voor zelfstandige woningen, "Deel C Woning", wordt het onderdeel:

“

24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN		
241	totale nettovloeroppervlakte w oonlokale n kleiner dan 18 m ² (Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/02/2008 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m ² .)	<input type="checkbox"/>

“

vervangen door het onderdeel:

“

24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN		
241	totale nettovloeroppervlakte w oonlokale n kleiner dan 18 m ² (Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m ² .)	<input type="checkbox"/>

“

2. In het model van technisch verslag voor zelfstandige woningen, "Deel D Bezettingsnorm", wordt de zin

"Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokale n kleiner dan 18 m² en gebouwd of vergund vóór 01/02/2008 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m²"

vervangen door de zin:

"Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokale n kleiner dan 18 m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m²".

In het model van technisch verslag voor zelfstandige woningen (bijlage 3 bij het besluit), "deel C: "Woning", onderdeel 12 "Ramen en deuren" staat bij wijze van overgangsmaatregel vermeld dat het gebrek "ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)" slechts mag worden gequoteerd met strafpunten als de woonlokale n en badkamer beschikken over dubbele beglazing. Zonder dat dit de bedoeling was, is hierdoor de quotering van dit gebrek onmogelijk geworden tot 1/1/2020 voor woningen met woonlokale n en badkamer zonder dubbele beglazing.

Daarom wordt het onderdeel

“

12 RAMEN EN DEUREN		
121	ofw el: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) niet algemeen / algemeen (enkel aanvinken als woonlokale n en badkamer beschikken over dubbele beglazing)	<input type="checkbox"/>
	ofw el :enkel glas in woonlokale n en badkamer / ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (aanvinken bij enkel glas in minstens 1 woonlokaal of badkamer, al dan niet in combinatie met disfuncties van ramen of deuren)	<input type="checkbox"/>
Dubbel glas: bestaat minimaal uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat.		
	vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022 niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>
	vanaf 01/01/2023 niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>

“

vervangen door:

“

12 RAMEN EN DEUREN

121 ofw el: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) niet algemeen / algemeen
(vanaf 1/1/2020 enkel aanvinken als woonlokalen en badkamer beschikken over dubbele beglazing)
ofw el: enkel glas in woonlokalen en badkamer / ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)
(aanvinken bij enkel glas in minstens 1 woonlokaal of badkamer, al dan niet in combinatie met
combinatie met disfuncties van ramen of deuren)

Dubbel glas: bestaat minimaal uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat.

vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022 niet algemeen / algemeen
vanaf 01/01/2023 niet algemeen / algemeen

“

Dezelfde aanpassing wordt doorgevoerd op de volgende plaatsen:

- in het model van technisch verslag voor kamers (bijlage 1 bij het besluit):
 - o deel C “Kamer”, onderdeel 12 “ramen en deuren”
 - o deel D “Gemeenschappelijke functie”, onderdeel 12 “ramen en deuren”
- in model van technisch verslag voor kamers voor seizoenarbeiders (bijlage 2 bij het besluit):
 - o deel C “Kamer”, onderdeel 12 “ramen en deuren”
 - o deel D “Gemeenschappelijke functie”, onderdeel 12 “ramen en deuren”.

1.2. Rechtsgrond

- De wijzigingen m.b.t. leegstand vinden rechtsgrond in artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, samengelezen met artikel 49 van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

- De wijzigingen m.b.t. verwaarlozing vinden rechtsgrond in artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, samengelezen met artikel 12 van het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen.

- De wijzigingen m.b.t. ongeschiktheid en onbewoonbaarheid vinden rechtsgrond in artikel 24, 1°, artikel 26, §1, artikel 28, §1, en artikel 29 van het decreet van 22 december 1995 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

- De wijzigingen aan de technische verslagen voor kamers, kamers voor seizoenarbeiders en zelfstandige woningen vinden rechtsgronden in artikel 5, §§1 tot en met 4, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

- De wijzigingen aan het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013 vinden rechtsgrond in de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

1.3. Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Dit hoofdstuk brengt een aantal wijzigingen aan het Kwaliteitsbesluit van 12 juli 2013 aan.

Artikel 1. Met dit artikel wordt artikel 1 van het Kwaliteitsbesluit gewijzigd. Meer in het bijzonder wordt een definitie toegevoegd van het begrip 'decreet van 22 december 1995', om zo het onderscheid met het decreet van 1 juni 2012 (dat eveneens is gedefinieerd in het besluit) duidelijk te maken, en van het begrip 'inventaris', waarbij een verwijzing wordt gedaan naar de regeling m.b.t. de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen in het decreet van 22 december 1995.

Artikel 2. Met dit artikel wordt een verwijzing naar de decretale regeling m.b.t. de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen in artikel 16, §2, van het Kwaliteitsbesluit aangepast.

Artikel 3. Dit artikel voegt een nieuw hoofdstuk 5/1 in het Kwaliteitsbesluit in, dat betrekking heeft op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Het hoofdstuk bevat 4 artikelen, waarvan de inhoud integraal is overgenomen van de daarmee overeenstemmende bepalingen van het Heffingsbesluit van 2 april 1996. Het gaat meer in het bijzonder om regelingen m.b.t. het beheer van de inventaris (art. 2, §1 en §3), het registratieattest (art. 9ter, §1), de overdracht van een zakelijk recht op een woning uit de inventaris (art. 9ter, §4), en een kennisgeving over de gevolgen van de verjaardag van de inventarisatie (art. 10).

Artikel 4. Dit artikel vervangt bijlage 1 bij het Kwaliteitsbesluit door een aangepast model van technisch verslag voor kamers.

Artikel 5. Met dit artikel wordt bijlage 2 bij het Kwaliteitsbesluit vervangen door een aangepast model van technisch verslag voor kamers die verhuurd worden aan seizoenarbeiders.

Artikel 6. Dit artikel vervangt bijlage 3 bij het Kwaliteitsbesluit door een aangepast model van technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen aan het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013

Artikel 7. Met dit artikel wordt een verwijzing naar het (op te heffen) besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 vervangen door een verwijzing naar het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013.

Artikel 8. Dit artikel schrapt een verwijzing naar het (op te heffen) besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996.

Artikel 9. Met dit artikel wordt een verwijzing naar het (op te heffen) besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 vervangen door een verwijzing naar het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 10. Dit artikel heft een aantal besluiten van de Vlaamse Regering en ministeriële besluiten op. Het gaat meer in het bijzonder om de volgende regelingen:

- het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen;
- het ministerieel besluit van 24 december 2004 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen houdende de modellen van registratieattesten en tot opheffing van het ministerieel besluit van 14 september 2004 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen houdende de modellen van registratieattesten;
- het ministerieel besluit van 24 oktober 2005 houdende oprichting en samenstelling van de commissie vrijstellingen leegstand woningen;
- het ministerieel besluit van 11 oktober 2006 tot vaststelling van het formulier voor kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht, bepaald bij artikel 27, §3, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Artikel 11. Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

2. Weerslag van het voorstel op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap

Het voorliggende ontwerpbesluit heeft geen weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

3. Weerslag van het voorstel op de lokale besturen

Het voorliggende ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering heeft geen weerslag op de lokale besturen.

Het advies van de Inspectie van Financiën met referte KDW/MVW/17/0279 werd verleend op 19 juni 2017. De Inspectie van Financiën had geen bijzondere opmerkingen en bevestigde dat er geen budgettaire weerslag is zodat het begrotingsakkoord niet dient ingewonnen te worden.

4. Weerslag van het voorstel op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten

Het voorliggende ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering heeft geen weerslag op het personeelsbestand en het personeelsbudget van de Vlaamse overheid.

5. Kwaliteit van de regelgeving

Het voorliggende ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies 2017/228 van 29 juni 2017

De reguleringssimpactanalyse is niet van toepassing. Er is geen vrije beleidsruimte. Het betreft immers een ontwerpbesluit dat voorziet in een aanpassing van een aantal besluiten van de Vlaamse Regering aan een beperking van het decretale kader en een schrapping van de delegaties aan de Vlaamse Regering.

6. Voorstel van beslissing

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de wijziging en de opheffing van diverse besluiten over wonen, wat betreft leegstand, verwaarlozing en ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring;

2° voorliggend ontwerpbesluit, vermeld in punt 1°, niet te beschouwen als een basisuitvoeringsbesluit in de zin van artikel 21, §2, tweede lid, 2°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

3° de Vlaamse minister van Wonen te gelasten over het voorliggend ontwerpbesluit, vermeld in punt 1°, het advies in te winnen van de Raad van State met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen,
Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

1. Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de wijziging en de opheffing van diverse besluiten over wonen, wat betreft leegstand, verwaarlozing en ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring;
2. Het advies van de Inspectie van Financiën met referte KDW/MVW/17/0279 van 19 juni 2016.