

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- **Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 3 en 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen en boek 3 en boek 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021**
- **Definitieve goedkeuring**

Samenvatting

Met dit besluit worden er wijzigingen aangebracht aan het Oprichtingsbesluit van Wonen-Vlaanderen en aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 3 en boek 5.

De wijzigingen aan het Oprichtingsbesluit hebben hoofdzakelijk betrekking op aanpassingen die noodzakelijk zijn naar aanleiding van de implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De wijzigingen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffen aanpassingen en verduidelijkingen aan boek 3 van dit besluit, vooral met betrekking tot het beroep in de procedure tot ongeschikt- en ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en in de procedure tot overbwoondverklaring.

De wijzigingen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 5, titel 1 en 2, hebben betrekking op het inschrijven van een beroepsmogelijkheid als de tegemoetkoming wordt herberekend naar aanleiding van de jaarlijkse controle en als de tegemoetkoming wordt opgeschort.

1. SITUERING

Op 10 juni 2022 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 3 en 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen en boek 3 en boek 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een eerste keer principieel goed (VR 2022 1006 – punt 0014).

De Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens bezorgde op 4 juli 2022 haar advies nr. 2022/059 van 14 juni 2022.

Op 15 juli 2022 keurde de Vlaamse regering het aangepaste ontwerp goed.

De Raad van State werd op 18 juli 2022 gevraagd advies uit te brengen over dit ontwerp en bracht een advies 71.965/1/V uit op 12 augustus 2022.

2. INHOUD

A. ADVIES RAAD VAN STATE

De Raad van State heeft volgende bemerkingen:

1) Met betrekking tot de aanhef

De ontbrekende rechtsgronden moeten verder aangevuld worden.

Repliek:

De rechtsgronden werden verder aangevuld.

2) Met betrekking tot de gronden voor niet-ontvankelijkheid van een beroep

“De machtiging om “nadere formele en procedure regels” te bepalen voor het administratief beroep omvat ook het vaststellen van de gevolgen die gehecht moeten worden aan een procedureel verzuim. Die gevolgen mogen echter niet van die aard zijn dat ze niet meer in een redelijk evenredigheidsverband staan tot het verzuim dat er aanleiding toe geeft. Het niet ontvankelijk verklaren van een administratief beroep zoals gegarandeerd door de decreetgever op gronden die enkel te maken hebben met de formele vereisten van het verzoekschrift, staat niet in verhouding tot het verzuim dat eraan ten grondslag ligt. Het opleggen van dergelijke vereisten die kunnen leiden tot het verval van het recht om beroep in te stellen, kan niet worden geacht te vallen onder de machtiging om “nadere formele en procedure regels” te bepalen van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring in de zin van artikel 3.18 van de voormelde Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het ontwerp moet op dat punt derhalve grondig worden herwerkt.”

Repliek:

Het ontworpen artikel werd als volgt aangepast om tegemoet te komen aan deze opmerking van de raad van state:

- De voorwaarde van motivering wordt verengd, zodat het volstaat dat de indiener van het beroep de reden voor het beroep vermeldt in zijn verzoekschrift.
- De voorwaarde om uitdrukkelijk te vermelden dat het om een beroep in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring gaat wordt vervangen door de voorwaarde om de beslissing te vermelden waartegen beroep wordt ingesteld. Op basis van die informatie moet het mogelijk zijn om te verifiëren of het wel degelijk om een beroep in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (of overbeyondverklaring) gaat en moet het agentschap de datum van die beslissing kunnen achterhalen. De voorwaarde dat het adres van de woning vermeld moet worden, is wel behouden aangezien het voorwerp van het beroep wel duidelijk moet zijn en dit inherent is aan het aantekenen van een beroep. . De voorwaarde om de datum van de eventuele beslissing van de burgemeester te vermelden wordt geschrapt.

3) Met betrekking tot de bepalingen die betrekking op de verwerking van persoonsgegevens

“Het ontwerp bevat bepalingen die betrekking op de verwerking van persoonsgegevens¹. Artikel 36, lid 4, van verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 ‘betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming)’, gelezen in samenhang met artikel 57, lid 1, c), en overweging 96 van die verordening, voorziet in een verplichting om de toezichthoudende autoriteit te raadplegen bij het opstellen van een voorstel voor een door een nationaal parlement vast te stellen wetgevingsmaatregel, of een daarop gebaseerde regelgevingsmaatregel in verband met verwerking.

Uit het dossier blijkt niet dat dergelijk advies is ingewonnen, hetgeen alsnog zal moeten gebeuren. Indien als gevolg daarvan het ontwerp wordt aangepast, zullen de gewijzigde of toegevoegde bepalingen nog om advies aan de Raad van State, afdeling Wetgeving, moeten worden voorgelegd.”

Repliek:

Er is wel degelijk advies gevraagd en ontvangen. De Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens bezorgde op 4 juli 2022 haar advies nr. 2022/059 van 14 juni 2022.

De Vlaamse Toezichtcommissie is opgericht bij artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer en is als toezichthoudende overheid voor de verwerking van persoonsgegevens in de zin van artikel 36, lid 4, van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van de AVG door de instanties. Ingevolge artikel 51, lid 1, van de AVG kan immers elke lidstaat één of meer onafhankelijke overheidsinstanties, verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van deze verordening, oprichten. Sinds de bekendmaking van de aanstelling van de leden van de VTC door de Vlaamse Regering in het Belgisch Staatsblad d.d. 29 maart 2019, is de VTC ingevolge artikel 10/4, §1, van voornoemd decreet bevoegd om hetzij uit eigen beweging, hetzij op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering adviezen te verstrekken omtrent elke aangelegenheid met betrekking tot de verwerkingen van persoonsgegevens. Er moet aldus worden vastgesteld dat er in dit geval een advies is waarbij het ontwerp is getoetst aan de AVG.. Dat advies werd samen met de adviesvraag bezorgd aan de Raad van State.

4) Met betrekking tot de definitie van aangetekende zending

De Raad van State haalt aan dat er in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 al een definitie staat van beveiligde zending die ook geldt voor het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In principe hoort een parafrasering van een decretale definitie niet thuis in een uitvoeringsbesluit omdat daardoor onduidelijkheid dreigt te ontstaan omtrent de juridische aard van de overgenomen bepalingen en erdoor verkeerdelijk de indruk kan worden gewekt dat de overgenomen regels kunnen worden gewijzigd door de overheid die de regels overneemt. Enkel wanneer het voor een goed begrip van de ontworpen regeling onontbeerlijk is dat bepalingen uit een hogere rechtsnorm worden overgenomen, kan dergelijke werkwijze worden aangenomen, en dan enkel indien de oorsprong van de betrokken regels wordt vermeld (door het aanbrengen van de vermelding “overeenkomstig artikel ... van het decreet van ...”) en de overname correct en letterlijk gebeurt om geen onduidelijkheid te doen ontstaan omtrent de juiste draagwijdte ervan.

Ingevolge de structuur van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat op verschillende plaatsen voorziet in de (herdefiniëring) van het begrip “beveiligde zending” acht de Raad van State

¹ Zie onder meer de ontworpen artikelen 10 en 13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 .

de overname van de decretale begripsomschrijving toelaatbaar mits dat gebeurt op de wijze als hiervoor is gesteld door het vermelden van de oorsprong van deze bepaling.

Daarnaast stelt de Raad van State dat de verwijzing naar de elektronische aangetekende zending overbodig is ingevolge artikel 27 van de wet van 26 januari 2018 'betreffende de postdiensten. Hieruit volgt dat de begrippen "aangetekende brief" en "elektronisch aangetekende zending" en "aangetekend schrijven" in wezen eenzelfde inhoud hebben.

Repliek:

De opmerking van de Raad van State wordt gevolgd. De definitie van beveiligde zending wordt niet hernomen in het ontwerpbesluit. Naar aanleiding van de opmerkingen van de Raad van State werden de ontwerp artikelen waardoor een definitie van aangetekende zending ingevoegd zou worden, geschrapt. Tegelijkertijd wordt de bestaande definitie van beveiligde zending die geldt voor boek 3 opgeheven (zie artikel 4, 1^o van het ontwerp). De decretale definitie, met de mogelijkheid voor aanvullingen door de Vlaamse Regering, kan immers volstaan..

5) Met betrekking tot artikel 5

In het tweede lid van het ontworpen artikel 3.1/1 dient de zinsnede "de termijn, vermeld in het tweede lid", te worden vervangen door de zinsnede "de termijn, vermeld in het eerste lid".

Repliek:

De foutieve verwijzing in het tweede lid van artikel 5 werd aangepast.

6) Met betrekking tot de e-mail met ontvangstbevestiging als beveiligde zending

Wat deze modaliteit betreft, merkt de Raad van State op de erover gewaakt moet worden dat de rechtszoekende die gebruik maakt van deze modaliteit, de zekerheid gegeven moet worden dat de verzending van zijn e-mail effectief plaatsvindt en ook wanneer dat gebeurt zodat er een objectief bewijs bestaat dat er tijdig beroep werd ingesteld. Het kan niet van de verzoeker verwacht worden dat hij zelf een ontvangstbevestiging vraagt. De e-mail met ontvangstbevestiging is een rechtsonzeker en onveilig medium dat aan de bedoeling van de beveiligde zending, namelijk de datum van kennisgeving met zekerheid vaststellen, voorbij lijkt te gaan. Op basis hiervan is een herevaluatie aan de orde.

Repliek:

De opmerking van de Raad van State wordt gevolgd. Zoals voormeld wordt de decretale definitie van beveiligde zending niet hernomen, daar dit zoals de Raad terecht opmerkt overbodig is. Wel wordt aangevuld dat het beroep kan worden ingesteld door middel van een beveiligde zending of door middel van een formulier dat het agentschap ter beschikking kan stellen. Op basis van het advies van de raad van State wordt de e-mail met ontvangstbevestiging als mogelijke "beveiligde zending" geschrapt uit het ontwerp.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELN

Voorafgaand:

- Door de invoering en schrapping van enkele artikelen vindt er een hernummering plaats ten opzichte van het ontwerp dat werd voorgelegd bij de tweede principiële goedkeuring.
- Na advies van de Raad van State werden de ontwerp artikelen die een definitie van beveiligde zending toevoegden in artikel 5.163 en 5.176 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen

van 2021 geschrapt (inclusief de verwijzing naar de e-mail met ontvangstbevestiging als beveiligde zending)

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen.

Artikel 1

Met dit ontwerpartikel worden in het oprichtingsbesluit van Wonen-Vlaanderen de taken van het agentschap aangepast. Naast het toepassen van de handhavingsmaatregelen van boek 3, deel 9 zal het agentschap vanaf 1 januari 2023 ook de handhavingstaken van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH) opnemen. Artikel 1.8, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelt de implementatie van dit kaderdecreet in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW).

Artikel 2

Dit artikel voert verschillende wijzigingen door aan artikel 8 van het oprichtingsbesluit. Het gaat voornamelijk om volgende zaken.

- Een verwijzing naar het oude besluit met betrekking tot de delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de hoofden van de intern verzelfstandigde agentschappen van de Vlaamse Overheid wordt vervangen door een verwijzing naar het actuele besluit.
- Een aantal verwijzingen naar niet meer bestaande regelgeving wordt opgeheven.
- Artikel 8, tweede lid, 3°, c) wordt vervangen. Tot op heden vermeldt dit artikel dat het hoofd van het agentschap ambtenaren met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid kan aanstellen in het kader van de strafrechtelijke procedure op vlak van woningkwaliteit. Het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH) voorziet in enkele delegaties aan de Vlaamse Regering, zoals de aanstelling van agenten en officieren van gerechtelijke politie, het vaststellen van onder meer hun opleidings- en ervaringsvereisten en het inhoudelijk, geografisch en temporeel omschrijven van hun opsporingsopdracht. Het voorgestelde artikel voorziet in een delegatie aan het hoofd van het agentschap voor deze zaken.

Door de implementatie van het KBH wordt de terminologie 'ambtenaren met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid' aangepast naar agenten van gerechtelijke politie (zoals gebruikt in het KBH). Tevens wordt in het ontworpen artikel de bevoegdheid tot aanstelling van officieren van gerechtelijke politie uitdrukkelijk vermeld. Hoewel in het kader van de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsvereisten de wooninspecteur op basis van de Vlaamse Codex Wonen reeds van rechtswege officier van gerechtelijke politie is (en de mogelijkheid om hem aan te stellen reeds voorzien is in artikel 8 van het oprichtingsbesluit) wordt met deze toevoeging de mogelijkheid voorzien om officieren van gerechtelijke politie aan te stellen die geen wooninspecteur zijn.

- Er worden ook nog enkele andere bevoegdheden gedelegeerd aan het hoofd van het agentschap. Het gaat over de mogelijkheid om personen aan te stellen die taken zullen uitvoeren zoals voorzien in het KBH, nl. de bestuurlijk opsporingsagent, personen die als beboetings- of vervolgingsinstantie kunnen optreden en personen die een bestuurlijke sanctiebeslissing als uitvoerbaar kunnen waarmerken.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 3

Door toevoeging van een nieuw artikel 3.1/1 (zie toelichting bij het ontworpen artikel 5) bevat de titel van boek 3, deel 1 niet enkel meer definities. Om deze reden wordt het opschrift van de titel uitgebreid.

Artikel 4

Ingevolge het advies van de raad van State wordt het bestaande artikel 3.1, 2° (definitie beveiligde zending) opgeheven. De decretale definitie van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die van toepassing is op het uitvoeringsbesluit, volstaat.

Artikel 5

Er wordt een nieuw artikel 3.1/1 toegevoegd.

De exacte aanvangsdatum van termijnen in boek 3 is momenteel vaak onduidelijk. Om deze reden wordt in het voorliggend ontwerp bepaald dat als er gesproken wordt over een betekening die de aanvang vormt voor een termijn, deze betekening met beveiligde zending moet gebeuren. Verder wordt gesteld dat termijnen, inclusief deze die beginnen te lopen na het aantekenen van beroep, een aanvang nemen de dag na de ontvangst en in kalenderdagen geteld worden. Kalenderdagen zijn alle dagen, inclusief weekend en wettelijke feestdagen.

Er wordt tevens een vermoeden ingeschreven met betrekking tot het moment waarop een aangetekende brief geacht wordt ontvangen te zijn. Hier wordt de dag na de derde werkdag na afgifte ter post genomen als aanvangspunt. De theorie van het gerechtelijk wetboek wordt hier naar analogie toegepast in het bestuursrecht. Hoewel het gerechtelijk wetboek in beginsel niet rechtstreeks van toepassing is op het bestuursrecht, past de Raad van State dit wel naar analogie toe (A. WIJNANTS, "[Termijnen in het bestuursrecht](#)"). In het nieuwe artikel wordt verduidelijkt dat zaterdag, zondagen en wettelijke feestdagen geen werkdagen zijn.

De foutieve verwijzing naar in het tweede lid van het ontwerp wordt aangepast na advies van de raad van State.

Artikel 6

In dit artikel wordt er aan artikel 3.2, §2, eerste lid een zin toegevoegd. Deze zin maakt duidelijk dat er ook een rookmelder moet zijn in ruimtes voor gedeeld gebruik buiten de individuele woning als er zich daar een technische installatie bevindt. De plaatsing van rookmelders is nu al verplicht op elke verdieping in een zelfstandige woning en kamervoning en eveneens in elke kamer. Ook op zolders en kelders met een technische installatie of die directe toegang hebben en normaal en onmiddellijk te betreden zijn, moet er een rookmelder voorzien zijn.

In de praktijk stoot men op het probleem dat er geen verplichting is om een rookmelder te hangen in bijvoorbeeld gemeenschappelijke gangen of gedeelde technische ruimtes waar een technische installatie hangt. Aangezien dergelijke installaties vaak een verhoogd risico op brand met zich meebrengen en het in dit geval een gedeelde verantwoordelijkheid is van elke eigenaar-verhuurder (waardoor er een groter risico is dat ze niet geplaatst worden), is het aangewezen ook hier in de verplichting te voorzien.

Het ontworpen artikel voorziet in een delegatie aan de minister om de verplichtingen over de plaatsing van rookmelders bij technische installaties nader te bepalen. Op die manier kan er op MB-niveau nader gepreciseerd worden welke installaties door hun aard een groter risico inhouden op een defect dat brand kan veroorzaken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zekeringkasten, omvormers fotovoltaïsche systemen, thuisbatterijen, laadpunten, warmtepompen... Lichtschakelaars en stopcontacten zullen hier niet onder vallen, net zomin als watermeters.

Onder ruimtes voor gedeeld gebruik vallen alle ruimtes die gemeenschappelijk gebruikt kunnen worden of waarvan logischerwijze verondersteld wordt dat dit mogelijk zou moeten zijn. Dit kunnen ook aparte lokalen zijn. Voor specifieke afgesloten technische ruimtes met installaties die niet noodzakelijk toegankelijk (gedeeld) moeten zijn voor de bewoners, geldt de verplichting niet. Er valt te denken aan bijvoorbeeld liftmachinekamers. Vaak zijn deze al apart beveiligd en enkel toegankelijk voor de medewerkers van de liftfirma. De gemeenschappelijke gangen in meergezinswoningen worden beschouwd als ruimtes voor gedeeld gebruik. Een kelderruimte met meerdere individuele kelders wordt als 1 kelderruimte beschouwd.

Het spreekt voor zich dat men niet aan de verplichting kan ontkomen door alle technische lokalen af te sluiten. De installaties die bereikbaar moeten zijn voor de bewoners, moeten dat ook effectief zijn. Zo niet wordt de niet-bereikbaarheid van bepaalde installaties, gequoteerd op het technisch verslag.

In dezelfde paragraaf wordt ook een vierde lid toegevoegd waarin een definitie van technische installatie wordt geformuleerd. Het gaat om installaties met elektrische voeding of die warmte produceren en die vast verbonden zijn met het gebouw.

In dit ontwerpartikel worden nog twee kleine tekstuele verbeteringen doorgevoerd teneinde mogelijke interpretatieverschillen bij de toepassing van deze rookmeldersverplichting volledig uit te sluiten.

Artikel 7

Dit ontwerpartikel bevat een terminologische aanpassing die noodzakelijk is om de tekst in overeenstemming te brengen met de bepalingen van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH). De wooninspecteur is officier van gerechtelijke politie en de verbalisant (ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheden) is volgens de terminologie van het KBH agent van gerechtelijke politie. Voor beiden stelt het KBH dat het moet gaan om personeelsleden van het Vlaams Gewest.

Artikel 8

Er wordt een nieuw artikel toegevoegd aan het ontwerp dat verduidelijkt dat de jaarlijkse indexatie van de maximale vergoeding voor de behandeling van een aanvraag van een conformiteitsattest op 1 januari plaatsvindt. Er is immers recent gebleken dat dit op het terrein niet helemaal duidelijk was.

Artikel 9

Naast zijn beslissing in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring moet de burgemeester ook de bewijzen van de beveiligde zendingen van deze beslissing bezorgen aan de gewestelijk ambtenaar (en de wooninspecteur).

Door de hoger aangegeven verduidelijking dat het betekenen steeds bij beveiligde zending moet gebeuren (de betekening doet immers de beroepstermijn lopen), is het van belang dat geweten is wanneer de termijn start. Dit kan aan de hand van het bewijs van aangetekende zending bepaald worden. In zoverre de bewijzen nog niet eerder bezorgd zijn, zal minstens de gewestelijk ambtenaar zorgen voor registratie in VLOK, het digitale dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit, zodat de personen die moeten oordelen over de ontvankelijkheid van het beroep tegen die beslissing reeds op de hoogte zijn van het moment van betekening.

Artikel 10

Dit ontwerpartikel voert verschillende wijzigingen door aan artikel 3.17 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De aanpassing is vooral ingegeven door het feit dat het voor de minister en de personen die de ontvankelijkheid van het beroep moeten beoordelen, duidelijker moet zijn of een ontvangen document effectief een beroep is tegen een beslissing of het stilzitten van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (o/o). Nog al te vaak

vormen sommige beroepen geen echt beroep tegen een dergelijke beslissing (maar bijvoorbeeld een vraag tot 'tweede opinie' na de weigering van een conformiteitsattest) en ontbreekt quasi elke motivering. In sommige gevallen wordt ook beroep aangetekend zonder motivering enkel om tijd te winnen.

Tot op heden waren enkel de tijdigheid en de beveiligde zending op het adres van het agentschap ontvankelijkheidsvoorwaarden. Dit wordt met huidig ontwerpartikel verruimd met volgende voorwaarden:

- de vermelding van de reden van het beroep, de beslissing waartegen beroep wordt aangetekend en het adres van de woning die het voorwerp uitmaakt van de beslissing;
- het feit dat de woning die het voorwerp was van de beslissing van de burgemeester nog moet bestaan.

Deze laatste voorwaarde is toegevoegd omdat het in de praktijk vaak gebeurt dat de woning die het voorwerp was van het besluit van de burgemeester (= in eerste aanleg) op het moment van het aantekenen van het beroep niet meer bestaat. Ze is bijvoorbeeld samengevoegd met een andere woning in het pand of zelf opgesplitst in meerdere woningen door een terugkeer naar een vergunde toestand. Op dat moment bestaat de woning die het voorwerp was van het besluit van de burgemeester niet meer. Een eventueel beroep heeft dan per definitie geen betrekking meer op een beslissing over deze woning. Het beroep wordt dan eigenlijk ingesteld met de bedoeling om de conformiteit van de nieuwe toestand te laten vaststellen. Dat is een oneigenlijk gebruik van de beroepsprocedure. De geëigende weg in dergelijke situaties is het aanvragen van een conformiteitsattest.

Het gebeurt ook dat een eengezinswoning bewoond wordt door niet-gezinsleden. Het pand wordt dan beoordeeld als kamerwoning of als een pand met meerdere zelfstandige woningen (afhankelijk van het geval). Als deze woningen niet conform zijn, kunnen ze elk afzonderlijk ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaard worden. Als er nadien beroep aangetekend wordt en het pand staat leeg of wordt terug bewoond door één gezin, zal de minister wel uitspraak doen (op voorwaarde dat er geen fysieke werken uitgevoerd werden om de opdeling ongedaan te maken).

Uiteraard moet het beroep ook aangetekend worden door een van de personen die hiertoe door het besluit de mogelijkheid krijgen. Als het beroep aangetekend wordt door een vertegenwoordiger van een van deze personen, moet men een bewijs bijbrengen dat men over een rechtsgeldig mandaat beschikt.

De voorwaarden voor de ontvankelijkheid werden aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de Raad van State (zie punt 2 bij de bespreking van het advies van de Raad van State).

Er wordt weliswaar voorgesteld om de ontvankelijkheidsvoorwaarden beperkt uit te breiden, maar ze zijn nog eenvoudig genoeg zodat bijvoorbeeld ook een zwakkere doelgroep nog op ontvankelijke wijze beroep kan instellen.

In hetzelfde artikel wordt eveneens toegevoegd dat het beroep van de gewestelijk ambtenaar dat via VLOK aangetekend wordt, gemotiveerd moet zijn. Dit spreekt voor zich, maar was niet uitdrukkelijk opgenomen in de tekst.

Ten slotte wordt in paragraaf 3 van artikel 3.16 BVCW verduidelijkt welke beslissing de minister in beroep kan nemen. Op dit moment is enkel expliciet opgenomen dat de minister in beroep kan beslissen om een woning o/o te verklaren. Het ontwerpartikel voegt eraan toe dat hij kan beslissen dat:

- de woning conform is;
- het beroep zonder voorwerp is (zoals bijvoorbeeld wanneer er ondertussen toch een conformiteitsattest werd afgeleverd);

- hij niet kan beslissen op basis van de elementen die beschikbaar zijn (zoals bij een gebrek aan toegang na een beroep tegen het stilzitten van de burgemeester).

Er werd een punt 6° toegevoegd na advies van de Vlaamse Toezichtcommissie om te voldoen aan de voorwaarden die gelden voor de verwerking van persoonsgegevens.

In punt 2 van het ontwerpartikel wordt aangevuld dat een beroep in de zin van artikel 3.14, eerste lid of 3.15, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ook aangetekend kan worden via een beveiligd webformulier dat door het agentschap zou kan voorzien worden en een ontvangstbewijs aflevert aan de beroepsindiener. Op deze manier kan ook verzekerd worden dat het beroep tijdig is aangetekend.

Artikel 11

Het voorgestelde artikel 11 voegt een nieuw artikel 3.17/1 in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in. Dit artikel beoogt het verloop van de beroepsprocedure tegen een beslissing van de burgemeester of tegen zijn stilzitten in de o/o-procedure explicieter te regelen.

Er wordt onder meer ingeschreven dat de personen die op basis van de regelgeving betrokken moeten worden naar aanleiding van het instellen van een beroep een termijn krijgen van 20 dagen - na ontvangst van de kennisgeving van de ontvankelijkheid - om hun argumenten kenbaar te maken. Het betreft een termijn van orde, zodat de minister alsnog kan beslissen om relevante argumenten mee te nemen in de beoordeling). Argumenten die niet binnen deze termijn ingediend worden zullen, behoudens aantoonbare overmacht, niet meer aanvaard worden. Op dit moment is er geen termijn voorzien in de regelgeving, waardoor men in theorie nog op eender welk moment tijdens de procedure argumenten kan indienen. Dit maakt het voor de minister uiteraard zeer moeilijk om te bepalen of iedereen alle argumenten al heeft ingediend en om zelf zijn beslissingstermijn te respecteren. De termijn van 20 dagen komt overeen met wat op dit moment in de praktijk wordt toegestaan. Deze termijn heeft niet tot gevolg dat de minister niets meer kan aanvaarden na deze 20 dagen in zoverre het bijvoorbeeld gaat om (gevraagde) verduidelijkingen of reeds binnen de termijn aangekondigde en nagestuurde stukken.

Daarnaast kan een personeelslid dat door het hoofd van het agentschap is aangesteld de opdracht geven om in het kader van een beroepsprocedure een nieuw conformiteitsonderzoek uit te voeren als dat noodzakelijk is voor de behandeling van het beroep. Net zoals de beoordeling van de ontvankelijkheid bij de daartoe aangewezen personeelsleden ligt, zal er dan een personeelslid zijn dat uitdrukkelijk de bevoegdheid heeft om dergelijke beslissing te nemen. De opdracht wordt gegeven aan een woningcontroleur van het agentschap of aan een wooninspecteur of agent van gerechtelijke politie als de aanleiding voor de aangevochten beslissing een strafrechtelijke vaststelling was.

Het technisch verslag dat na het conformiteitsonderzoek in beroep opgesteld wordt, wordt eveneens ter kennis gegeven aan de verzoeker, de houder van het zakelijk recht en de bewoner. Zij krijgen een termijn van 10 dagen na de ontvangst van de betekening om te reageren, uitsluitend over de inhoud van het technisch verslag. Het is immers niet de bedoeling dat alle andere argumenten ook nog eens hernomen worden. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan recente beslissingen van de Raad van State die deze verplichting benadrukken. De termijn is op straffe van verval ingeschreven om de minister nog voldoende tijd te geven om binnen termijn zijn beslissing te nemen. Bij een ordetermijn zou het onzeker blijven of alle mogelijke argumenten ontvangen zijn.

Artikel 12 t.e.m. 14

Voor de toelichting van de artikelen 12 tot en met 14 wordt in hoofdzaak verwezen naar de toelichting bij de artikelen 9 tot en met 11. Het betreft hier wijzigingen aan de procedure tot overbewoondverklaring, die grotendeels gelijk loopt met de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

De voorwaarde dat het voorwerp (woning) in beroep identiek moet zijn als ten tijde van de beslissing van burgemeester wordt hier echter niet als ontvankelijkheidsvereiste meegenomen. De beoordeling van de overbewoning is immers gelinkt aan de bewoning en niet aan de staat van de woning. Daarnaast moet in deze procedure het omstandig verslag betekend worden en niet het technisch verslag (al zal er in de meeste gevallen doorgaans ook een technisch verslag opgemaakt zijn). Het is steeds mogelijk om een eventueel technisch verslag toch ter kennis te geven als dit een element is waarop de minister zijn beslissing zal baseren.

Artikel 15

Op dit moment stelt het derde lid van artikel 3.48 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat woningcontroleurs van een keuringsinstelling geen toezichtsrechten hebben in de zin van artikel 3.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 3.4 zal echter door de implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH) opgeheven worden. De toezichtsrechten staan immers opgenomen in het KBH, waardoor het artikel overbodig was. De verwijzing naar deze toezichtsrechten moet echter wel terug ingevoegd worden. Het derde lid van artikel 3.48 BVCW wordt daarom vervangen. De woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen, de lokale besturen en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zullen van rechtswege toezichthouder zijn in de zin van het KBH. Voor de wooninspecteur is dit al decretaal voorzien. Voor de agent van gerechtelijke politie is dit nog niet het geval, maar de huidige wijziging past dit eveneens aan.

Zoals artikel 20, §6 KBH mogelijk maakt, krijgen de gewestelijk ambtenaar en de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen, de lokale besturen en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden niet de bevoegdheid om processen-verbaal of verslagen van vaststelling op te maken bij het vaststellen van misdrijven. Zij treden immers niet op in de strafrechtelijke procedure, waardoor zij deze bevoegdheid ook niet hoeven te gebruiken in de praktijk. Uiteraard blijft de regeling van artikel 20, §6 KBH in geval van uitsluiting van voormelde bevoegdheid wel gelden. Voor deze bepaling bestaat er in het KBH geen uitdrukkelijke delegatie, maar aangezien het KBH wel aangeeft dat het mogelijk is om het uit te sluiten, wordt beroep gedaan op artikel 20 van de Bijzondere Wet tot hervorming der instellingen (algemene uitvoeringsbevoegdheid). Volgens het KBH komt het ook toe aan de Vlaamse Regering om de toezichtsoverdracht van de toezichthouders bij het aanstelling inhoudelijk te beperken.

Artikel 16

Voor de huursubsidie wijzigt ontwerpartikel 16, artikel 5.169, vierde lid BVCW, zodat het beroep voortaan kan ingediend worden door middel van een beveiligde zending of een formulier dat door het agentschap hiervoor ter beschikking gesteld kan worden en de beroepstermijn wordt verlengd van twee naar drie maanden. In de praktijk is vastgesteld dat de huurders die een tegemoetkoming genieten vaak beroep doen op tussenpersonen zoals maatschappelijk werkers van het OCMW, CAW en sociale verhuurkantoren om een beroep in te dienen. De termijn van twee maanden wordt te kort bevonden en wordt verlengd naar drie maanden.

Artikel 17

Voor de huursubsidie voegt ontwerpartikel 17 aan artikel 5.174 BVCW twee leden toe. Hiermee wordt een beroepsmogelijkheid ingeschreven tegen de herberekening van de tegemoetkoming, alsook een beroepsmogelijkheid tegen de beslissing tot opschorting van de tegemoetkoming.

Artikel 18

Voor de huurpremie wijzigt ontwerpartikel 18, artikel 5.181, §2, eerste lid van de BVCW zodat het beroep voortaan ingediend kan worden door middel van een beveiligde zending of een formulier dat door het agentschap hiervoor ter beschikking gesteld kan worden en de beroepstermijn wordt verlengd van twee naar drie maanden.

Artikel 19

Voor de huurpremie voegt ontwerp artikel 19 aan artikel 5.182, paragraaf 2 BVCW een lid toe. Met dit lid wordt een beroepsmogelijkheid ingeschreven tegen de herberekening van de tegemoetkoming.

Artikel 20

Met het ontworpen artikel 20 worden volgende bepalingen ingeschreven in artikel 5.183 BVCW:

- Als de huurpremie wordt opgeschort omdat de rechthebbende de woning verlaat om een woning te betrekken die hij niet huurt, duurt de opschorting tot de rechthebbende opnieuw voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Ook het moment waarop de betaling van de tegemoetkoming in dat geval wordt hernomen wordt vastgesteld.
- Het tijdstip voor het hernemen van de tegemoetkoming als de huurpremie opgeschort is geweest wegens het niet voldoen aan de inkomensvoorwaarden of de maximale huurprijs en bij een volgende jaarlijkse controle terug is voldaan aan deze voorwaarden;
- Een beroepsmogelijkheid tegen de beslissing tot opschorting.

Artikel 21

Dit artikel voert een technische rechtzetting door aan artikel 5.187, vierde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen zoals gewijzigd bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2022. Op de datum van inwerkingtreding van de bepaling, zijnde de datum van inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2022, kunnen de bedragen vermeld in het tweede en derde lid van artikel 5.187 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 nog niet geïndexeerd worden aan het gezondheidsindexcijfer van oktober 2022, daar dit nog niet gekend is. De indexatie zal jaarlijks plaatsvinden op 1 januari.

Hoofdstuk 3: Slotbepalingen

Artikel 22

Het ontworpen artikel 22 stelt de inwerkingtreding van artikel 1, artikel 2, 3^o tot met artikel 2, 5^o, artikel 7 en artikel 15 vast op 1 januari 2023. Deze artikelen zijn immers gelinkt aan de inwerkingtreding van de implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving, dat op deze datum in werking treedt.

Artikel 23

Dit ontwerpartikel behoeft geen verdere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De beperkte wijzigingen aan het principieel goedgekeurde ontwerp van besluit hebben geen weerslag op het budget van de Vlaamse overheid.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De beperkte wijzigingen aan het principieel goedgekeurde ontwerp van besluit hebben geen weerslag op het personeelsbestand en het personeelsbudget van de Vlaamse overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

De beperkte wijzigingen aan het principiële goedgekeurde ontwerp hebben geen weerslag op de lokale besturen.

4. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar definitieve goedkeuring te hechten aan het bijgaand ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 3 en 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen en boek 3 en boek 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
2. de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 3 en 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen en boek 3 en boek 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,
Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Raad van State.