

## **NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING**

**Betreft: ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking voor definitieve goedkeuring na advies van de Raad van State**

### **1. SITUERING**

Op 21 december 2018 hechtte de Vlaamse Regering voor de eerste keer haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking.

Het advies 2019-01 van de Vlaamse Woonraad werd gegeven op 23/01/2019.

Het advies 60/2019 van de Gegevensbeschermingsautoriteit werd gegeven op 27/02/2019.

Op 22 maart 2019 hechtte Vlaamse Regering voor de tweede keer haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking, met het oog op het advies van de Raad van State (VR PV 2019/13 – punt 0021).

Het advies 65.778/3 van de Raad van State werd gegeven op 9 mei 2019 (bijlage 2).

Het voorliggend ontwerp van besluit geeft uitvoering aan het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals laatst gewijzigd bij decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (verder ‘het decreet’).

### **2. ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE**

#### Rechtsgronden

De Raad onderzoekt of het toekennen van een gebrek van categorie II bij aanwezigheid van zeven of meer gebreken van categorie I, “bestaanbaar is met de in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode gemaakte categorisering” en concludeert dat dit het geval is (punt 3.3 van het advies).

De Raad onderzoekt in punt 3.4 van het advies de rechtsgronden die opgenomen zijn in de aanhef van het ontwerp van besluit en concludeert dat:

- de artikelen 27 tot 30 van het ontworpen besluit, die strekken tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007, rechtsgrond vinden in de artikelen 81, § 1, en 82 van de Vlaamse Wooncode;
- de artikelen 31 tot 33 van het ontworpen besluit, die strekken tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 rechtsgrond vinden in de artikelen 91, § 2, eerste zin, en 95 van de Vlaamse Wooncode;
- artikel 36 van het ontworpen besluit, dat strekt tot wijziging van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012, rechtsgrond vindt in artikel 5, § 2, van de Vlaamse Wooncode.

Deze rechtsgronden worden aan de aanhef toegevoegd. Ook de artikelen 6, derde lid en 20, § 4, eerste en zevende lid van de Vlaamse Wooncode worden als rechtsgrond toegevoegd

#### Algemene opmerkingen

De Raad verwijst naar het advies 53.425/1 van 27 juni 2013 van Raad van State, afdeling Wetgeving, omtrent een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 (punt 4.2 van het advies) en geeft aan dat met betrekking tot het voorliggend ontwerp niet duidelijk is of in de modellen van technische verslagen voldoende rekening is gehouden met alle vereisten bedoeld in artikel 5, § 1, van de Vlaamse Wooncode:

*“Zo rijst de vraag welke bepalingen in de modellen van technisch verslag de nadere bepaling zijn van het vereiste van “het respect voor de persoonlijke levenssfeer” (artikel 5, § 1, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode). In die modellen wordt de “persoonlijke levenssfeer” alvast niet als apart criterium vermeld” (punt 4.2, tweede alinea van het advies)*

Hierop kan worden geantwoord dat wel degelijk alle vereisten in de modellen van technische verslagen aan bod komen. Zo betreffen de volgende rubrieken geheel of gedeeltelijk “het respect voor de persoonlijke levenssfeer”:

#### Bijlage I (zelfstandige woningen)

- DEEL C: Woning
  - o 186: het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie
  - o 231: de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein
  - o 234: een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning
  - o 235: de woning is niet slotvast afsluitbaar
  - o 236: de woning beschikt niet over een brievenbus en bel
  - o 241: totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18 m<sup>2</sup>
- DEEL D: de bezettingsnorm (alle bepalingen)

#### Bijlage II (niet-zelfstandige woningen)

- DEEL C Kamer
  - o 231: de kamer is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein
  - o 234: een andere kamer / woning of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning
  - o 235: de kamer is niet slotvast afsluitbaar
  - o 236: de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel

- 241: totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen
- 272: het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie
- DEEL D Gemeenschappelijke functies:
  - 272: het toilet is niet afsluitbaar
  - 273: toiletfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de badfunctie
  - 283: badkamer niet afsluitbaar
  - 284: badfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de toiletfunctie
- DEEL F: bezettingsnorm voor de kamer (alle bepalingen)

#### Bijlage III (niet zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders)

- DEEL C Kamer
  - 181: lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water
  - 241: totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen
  - 272: het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie
- DEEL D Gemeenschappelijke functie:
  - 272: het toilet is niet afsluitbaar
  - 283: badkamer niet afsluitbaar
- DEEL F: bezettingsnorm voor de kamer (alle bepalingen)

De Raad merkt verder het volgende op:

*“Ook wordt, in overeenstemming met artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, “mensonwaardigheid” naast “direct gevaar” als criterium vermeld in de bijlagen bij de kwalificatie van gebreken van categorie III, maar is het niet duidelijk welk van de in de bijlagen vermelde gebreken van die aard zijn dat ze mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken”.*

Wat “mensonwaardige levensomstandigheden” betreft wordt enerzijds aan het begrip expliciet en gedetailleerd invulling gegeven in de bijlagen aan het voorliggend ontwerp van besluit, door de indeling en omschrijving zelf van specifieke gebreken als gebreken van categorie III. Het betreft hier de afwezigheid van:

- een vast verwarmingsapparaat
- de mogelijkheid om de woning te verluchten
- een toilet,
- een badkamer
- een keuken

In deze gevallen is geen discussie mogelijk over het mensonwaardig karakter van de aangetroffen gebreken.

Anderzijds zal in een aantal gevallen op indirecte wijze aan het begrip “mensonwaardige levensomstandigheden” nadere invulling gegeven worden. Dit is het geval wanneer een gebrek zowel in categorie II als in categorie III kan geciteerd worden. Dubbele quotering is niet mogelijk, dus zal een keuze moeten gemaakt worden. Dit zal in eerste instantie gebeuren op basis van de nadere omschrijving die in de modellen van technische verslagen worden gehanteerd. In een aantal rubrieken wordt hiervoor de keuzemogelijkheid “beperkt/ernstig/zeer ernstig” gegeven. Een nog nadere omschrijving is onmogelijk en bijgevolg moet de ernst van een aangetroffen gebrek worden ingeschat. Het aandeel van inschatting van de ernst van de gebreken door de woningcontroleur bij de beoordeling van de woningkwaliteit, is omstandig in de memorie van toelichting bij het decreet beschreven.

Mutatis mutandis geldt voor “direct gevaar” dezelfde redenering.

## Onderzoek van de tekst – aanhef

Op aangeven van de Raad worden de artikelen 2, §1, tweede lid, 6, tweede lid, 14<sup>ter</sup>, 19 en 20, §4, dertiende lid, van de Vlaamse Wooncode als rechtsgronden uit de aanhef weggelaten (punt 5.1 van het advies) en wordt in het achtste lid van de aanhef verwezen naar het akkoord van de Vlaamse minister bevoegd voor de begroting van 20 december 2018, in plaats van naar het advies van de inspectie van Financiën van 28 november 2018.

## Onderzoek van de tekst - artikel 2

Op aangeven van de Raad wordt in artikel 2, § 4, tweede lid, van het ontwerp verwezen naar “paragraaf 3, tweede en vijfde lid” in plaats van “paragraaf 3, tweede en vierde lid” (punt 6.1 van het advies) en wordt in artikel 2, § 5 de verwijzing naar een tweede lid weggelaten (punt 6.2 van het advies).

## Onderzoek van de tekst – artikel 3

De Raad onderzoekt het machtigen van de minister, zoals opgenomen in artikel 3, derde lid van het ontwerp om met betrekking tot het gebruik van de modellen van het technisch verslag nadere regels te bepalen voor 1<sup>o</sup>) de werkwijze van de woningcontroleur, 2<sup>o</sup>) de wijze waarop gebreken worden waargenomen, 3<sup>o</sup>) de meetmethodes en het gebruik van meettoestellen, 4<sup>o</sup>) de te beoordelen onderdelen van een woning, 5<sup>o</sup>) de aanduiding van de voor quotering te gebruiken rubrieken in de modellen van technische verslagen aan de hand van een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen, en 6<sup>o</sup>) de meer nauwkeurige afbakening van de grens tussen de verschillende categorieën waarin specifieke gebreken kunnen worden gequoteerd, aan de hand van een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen, en concludeert dat deze machtiging lijkt te kunnen worden aanvaard (punt 7.3 van het advies). Hetzelfde geldt voor de delegatie aan de minister in artikel 12, § 1, derde lid, van het ontwerp om aanvullende regels te bepalen voor de wijze waarop overbewoning in het omstandig verslag wordt gemotiveerd (punt 7.4 van het advies).

## 3. BIJKOMENDE WIJZIGINGEN

Onderstaande bijkomende technische wijzigingen aan de tekst van het ontwerp van het besluit zijn toegevoegd en nodig om andere uitvoeringsbesluiten af te stemmen op de nieuwe regelingen inzake in voorliggend ontwerp van besluit betreffende de woningkwaliteitsbewaking:

- Afdeling 1. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders
  - o Artikel 27, wijziging artikel 1, §1:
    - Wijziging: verwijzing naar artikel 1, §1, eerste lid in plaats van naar artikel 1, §1;
    - weglaten punt 2<sup>o</sup>: deze aanpassing is reeds bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019 gerealiseerd.

---

<sup>1</sup> In artikel 3, derde lid, van het ontwerp dient de tweede voorkomende “2<sup>o</sup>” te worden vervangen door “3<sup>o</sup>”.

- Artikel 29, wijziging art. 7:
  - Weglating oorspronkelijke bepalingen tot wijziging van artikel 4, § 1: deze aanpassingen zijn reeds bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019 gerealiseerd;
  - Toevoeging van een wijziging aan artikel 7: schrappen van de overbodig geworden verwijzing naar artikel 6 van het besluit betreffende de woningkwaliteitsbewaking.
- Artikel 30
  - Oorspronkelijke bepaling wordt weggelaten: het betreft de opheffing van een bepaling die reeds bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019 gerealiseerd is;
  - Hernummering van de artikelen 31-34 naar 30-33.
- Afdeling 3. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders
  - Artikel 33 (zoals hernummerd), wijziging art. 1, eerste lid:
    - toevoeging van twee verwijzingen naar het nieuwe besluit betreffende de woningkwaliteitsbewaking in plaats van het vorige kwaliteitsbesluit.
  - Artikel 34 (zoals hernummerd) wijziging artikel 2:
    - schrappen van de overbodig geworden verwijzing naar artikel 6 van het besluit betreffende de woningkwaliteitsbewaking;
    - verwijzing naar vorig kwaliteitsbesluit vervangen door verwijzing naar het nieuwe besluit betreffende de woningkwaliteitsbewaking.
- Afdeling 4. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren
  - Artikel 35:
    - Toevoegen van een verwijzing naar het wijzigend besluit van de Vlaamse Regering van 26 oktober 2018.
  - Artikel 36:
    - Toevoegen van een verwijzing naar het wijzigend besluit van de Vlaamse Regering van 26 oktober 2018
    - Weglaten van de oorspronkelijke punten 2° en 3° nu deze wijzigingen reeds door het besluit van de Vlaamse Regering van 26 oktober 2018 zijn gerealiseerd
- Afdeling 5. Wijzigingen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet
  - Artikel 37 (nieuw)
    - Aanpassing van de terminologie van artikel 2 aan de nieuwe categorieën van gebreken.

Onderstaande technische wijzigingen werden toegevoegd aan bijlagen bij het ontwerp van besluit:

- Bij het model van technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen (bijlage II) en het model van technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders (bijlage III) werd op deel B nog vermeld: “*De gewestelijk ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar te laten uitvoeren*”. Hierdoor is er op dit punt volledige overeenstemming tussen de 3 modellen van technische verslagen.

- In het model van technisch verslag voor zelfstandige woningen (bijlage I) werd rubriek 234 aangepast om overeenstemming in omschrijving en beoordeling te bekomen met dezelfde rubriek in de andere modellen van technische verslagen (bijlagen II en III).
- In de drie modellen werden kleine aanpassingen ter verbetering van de opmaak doorgevoerd (onderlijning, randen, onvolkomenheden) en werden kleine wijzigingen aangebracht aan sommige formuleringen om deze in de drie modellen op elkaar af te stemmen, zonder de inhoud te wijzigen.

#### **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

Geen wijzigingen ten opzichte van de weerslag beschreven in de nota bij tweede principiële goedkeuring.

#### **5. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Geen wijzigingen ten opzichte van de weerslag beschreven in de nota bij tweede principiële goedkeuring.

#### **6. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Geen wijzigingen ten opzichte van de weerslag beschreven in de nota bij tweede principiële goedkeuring.

#### **7. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018/242 van 8 oktober 2018.

## 8. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering hecht haar definitieve goedkeuring aan het bijgaand ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

1. Het definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking, met inbegrip van bijlagen 1, 2 en 3.
2. Het advies nr. 65.778/3 van de Raad Van State.