

KWALITEIT OP DE PRIVATE HUURMARKT: STIMULERENDE EN SANCTIONERENDE MAATREGELEN

Inleidende nota werkgroep private huurmarkt- vergadering 26 maart 2010.

1. Kwaliteit op de private huurmarkt

Uit onderzoek blijkt dat er in Vlaanderen 300.000 slechte woningen zijn. Het verschil in kwaliteit tussen de woningen bewoond door eigenaars en de woningen beschikbaar op de private huurmarkt is daarbij markant. Private huurwoningen zijn doorgaans van een lagere kwaliteit.

De verschillende overheden nemen elk binnen hun bevoegdheden verschillende maatregelen en creëren diverse instrumenten om de kwaliteit van de huurwoningen te verhogen. Deze maatregelen zijn zowel stimulerend als bestraffend van aard.

Ook de steden en gemeenten kunnen in hun lokaal woonbeleid maatregelen nemen om de kwaliteit van huurwoningen te bevorderen.

Deze nota bevat een eerste overzicht van stimulerende en sanctionerende maatregelen en instrumenten in het woonbeleid.

2. Stimulerende maatregelen

2.1 Het conformiteitsattest

De eigenaar-verhuurder kan de conformiteit van een huurwoning aan de geldende normen laten nagaan en vastleggen in een officiële verklaring van de gemeentelijke overheid: met het conformiteitsattest¹ bevestigt die dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is. Op het conformiteitsattest wordt ook de maximale woningbezetting vermeld.

De verhuurder kan een attest aanvragen bij het college van burgemeester en schepenen. Het college dient zich binnen de 60 dagen uit te spreken aan de hand van een technisch verslag. Indien binnen deze termijn geen uitspraak wordt gedaan, krijgt de aanvrager een attest met de vermelding 'impliciete inwilliging'.

In het kader van de huursubsidie kan ook de gewestelijke ambtenaar (van Wonen-Vlaanderen) een conformiteitsattest afleveren.

In principe blijft het attest 10 jaar geldig. Deze termijn kan evenwel verkort worden door verval van rechtswege of intrekking.

Na vaststelling van ongeschiktheid, onbewoonbaarheid, onaangepaste bewoning of

¹ Alle info over het conformiteitsattest is terug te vinden via de Vlaamse Codex in de Vlaamse Wooncode (Decreet van 15/07/1997, art. 7-14) en in de volgende besluiten:

- Besluit van de Vlaamse Regering van 6/10/1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, art. 19-26 (woningen);
- Besluit van de Vlaamse Regering van 3/10/2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, art. 7-14 (kamers).

overbewoning, vervalt het attest echter van rechtswege zodra de burgemeester het besluit hiertoe genomen heeft.

Het conformiteitsattest vormt geen huurvergunning, en dient dan ook niet verplicht aangevraagd te worden. Om meer eigenaars-verhuurders aan te moedigen om een conformiteitsattest aan te vragen, kan de gemeente of de stad het attest gratis afleveren.

2.2 Verhuren via SVK

Een sociaal verhuurkantoor huurt woningen om deze te kunnen onderverhuren aan huurders met een laag inkomen. Verhuren aan het SVK gebeurt binnen het wettelijk kader van de woninghuurwet. Het SVK is de hoofdhuurder en bijgevolg verantwoordelijk voor alle huurdersverplichtingen.

Verhuren via een sociaal verhuurkantoor (SVK) biedt de eigenaar-verhuurder een aantal stevige voordelen.

Het sociaal verhuurkantoor betaalt de huur altijd en stipt. Ook als de woning niet verhuurd is, ook als de onderhuurder niet betaald heeft. Het SVK ziet toe op het onderhoud van de woning en brengt deze in dezelfde staat op het einde van de overeenkomst, rekening houdend uiteraard met de normale slijtage. Het SVK volgt tevens nauwgezet de huurdersverplichtingen op en neemt ook alle administratieve besommeringen op. Het zoekt een onderhuurder, maakt de huurcontracten op, zorgt voor een plaatsbeschrijving en neemt de begeleiding van de huurder op, indien nodig.

In ruil hiervoor vraagt het SVK een huurprijs die lager ligt dan de marktprijs, een woning conform de Vlaamse kwaliteitsnormen (veiligheid, gezondheid, woningkwaliteit) en een huurcontract met een redelijke woonzekerheid voor de huurder.

Een SVK vraagt géén commissieloon. De werkingskosten van een SVK worden immers gedragen door de Vlaamse overheid.

Bovenop de algemene voordelen van verhuren via een SVK kan de eigenaar-verhuurder ook een beroep doen op een aantal premies.

2.3 Verbeteringspremie (VAP) voor eigenaar-verhuurder via SVK

Voor het uitvoeren van bepaalde verbeteringswerkzaamheden aan de woning kan de bewoner of de verhuurder van een woning de verbeteringspremie bij de Vlaamse overheid aanvragen.

Aangezien de nota handelt over de kwaliteitsproblematiek op de private huurmarkt, gaan we enkel in op de voorwaarden die gelden voor de eigenaar-verhuurder

De verhuurder is de natuurlijke persoon die eigenaar-verhuurder is van de woning waarvoor de aanvraag wordt ingediend, en die een huurovereenkomst heeft afgesloten met een sociaal verhuurkantoor voor de duur van minstens negen jaar.

Het maximum inkomen van de verhuurder en de persoon met wie hij of zij wettelijk of feitelijk samenwoont bedraagt 53.030 euro voor aanvragen in 2010. Er is geen verhoging voor personen ten laste. Er wordt gekeken naar het belastbaar inkomen van het derde

jaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum.

De woning waarvoor de verbeteringspremie wordt aangevraagd moet:

- in het Vlaamse Gewest gelegen zijn;
- minstens 20 jaar oud zijn (deze voorwaarde vervalt als de verbeteringspremie betrekking heeft op het verbouwen van een woning om overbewoning te verhelpen, en bij het isoleren van het dak of de zoldervloer);
- een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen hebben van maximaal 1.200 euro.

De verbeteringspremie wordt berekend aan de hand van ingediende facturen van de uitgevoerde werkzaamheden. Deze facturen mogen op de aanvraagdatum niet ouder zijn dan 1 jaar. Facturen voor dak- of zoldervloerisolatie moeten bovendien afkomstig zijn van een geregistreerde aannemer en moeten dateren van na 1 januari 2010.

Per bouwonderdeel waarop de verbeteringswerkzaamheden betrekking hebben, is een vast premiebedrag voorzien. Er moeten facturen voorgelegd worden voor een bedrag (inclusief btw) dat minstens het dubbele is van de premie. De vaste premiebedragen per bouwonderdeel kan u [hier](#) raadplegen.

De volgende verbeteringswerkzaamheden zijn subsidieerbaar:

1. dakwerk;
2. buitenschrijnwerk;
3. gevelwerkzaamheden;
4. het behandelen van optrekkend muurvocht;
5. de plaatsing of aanpassing van een sanitaire installatie;
6. de gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de elektrische huisinstallatie;
7. werkzaamheden om de risico's op co-intoxicatie te verhelpen;
8. het plaatsen van dak- of zoldervloerisolatie;
9. verbouwingswerkzaamheden.

2.4 Renovatiepremie voor eigenaar-verhuurder via SVK

Om de kwaliteit van de woning te verbeteren kan de bewoner of de verhuurder van een woning bij de Vlaamse overheid de renovatiepremie aanvragen .

Aangezien de nota handelt over de kwaliteitsproblematiek op de private huurmarkt, gaan we enkel in op de voorwaarden die gelden voor de eigenaar-verhuurder.

De verhuurder is de meerderjarige particulier, en in voorkomend geval de persoon met wie hij gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont, die de woning waarop de aanvraag betrekking heeft met het oog op de onderverhuuring ervan op de aanvraagdatum verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor voor de duur van minstens negen jaar.

Voor de verhuurder geldt geen inkomensgrens. Hij is ook niet onderworpen aan de eigendomsvoorwaarden die gelden voor de bewoner die een aanvraag indient.

De woning waarvoor de renovatiepremie wordt aangevraagd, moet minstens 25 jaar oud zijn en gelegen zijn in het Vlaamse Gewest.

Kamers en studentenkamers worden voor de toepassing van de renovatiepremie niet beschouwd als woning. Er wordt dus geen renovatiepremie toegekend voor werkzaamheden aan kamers en studentenkamers, ook al zijn ze minstens 25 jaar oud.

De renovatiepremie wordt berekend op basis van voorgelegde facturen. Deze facturen moeten betrekking hebben op werkzaamheden die uitgevoerd zijn door een geregistreerde aannemer of op de aankoop van materialen of uitrustingsgoederen die door de aanvrager zelf zijn verwerkt of geplaatst.

De totale kostprijs van de werkzaamheden die in aanmerking kunnen worden genomen, moet minstens 10.000 euro bedragen, exclusief btw.

Er komen voor aanvragen vanaf 29 oktober 2009 slechts 8 categorieën van werkzaamheden in aanmerking. Voor elke categorie is er tevens een maximaal bedrag exclusief btw waarvoor er facturen aanvaard kunnen worden.

Het gaat om volgende categorieën en maxima:

- o Funderingen en muren: facturen voor maximum 15.000 euro
- o Draagvloeren: facturen voor maximum 15.000 euro
- o Daken: facturen voor maximum 15.000 euro
- o Buitenschrijnwerk: facturen voor maximum 15.000 euro
- o Centrale verwarming: facturen voor maximum 7.500 euro
- o Elektriciteit: facturen voor maximum 3.750 euro
- o Sanitaire installaties: facturen voor maximum 3.750 euro
- o Trappen: facturen voor maximum 3.750 euro

De renovatiepremie bedraagt nooit meer dan 10.000 euro, en nooit meer dan een bepaald percentage van de goedgekeurde facturen. Bij aanvragen vanaf 29 oktober 2009 bedraagt dit percentage 30 of 20%.

2.5 Stimuli voor energiebesparende maatregelen

Zowel de federale als Vlaamse overheid hebben stimuli uitgewerkt om energiebesparende maatregelen uit te voeren aan de woning. Deze maatregelen verhogen ook de kwaliteit van de woning.

De stimuli nemen verschillende vormen aan: groene lening, allerlei premies van verschillende overheden en netbeheerders, federale belastingvermindering, premie voor personen die geen gebruik kunnen maken van de federale belastingvermindering, verlaging van BTW tot 6% bij renovatie, ...

Om de juiste modaliteiten van deze maatregelen te kennen, kijk op <http://www.energiesparen.be> voor een overzicht.

2.6 Gemeentelijke premies voor verbeteringswerken en voor energiebesparende maatregelen

Ook de steden en de gemeenten hebben allerlei financiële stimuli uitgewerkt om verbeteringswerken en energiebesparende ingrepen aan de woning te stimuleren. Sommige steden kiezen er uitdrukkelijk voor om premies uit te werken specifiek gericht op eigenaars-verhuurders. Op [premiezoeker](#) kan per gemeente/stad een overzicht gevonden worden van de premies.

2.7 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Een stedenbouwkundige verordening legt voor het grondgebied een aantal stedenbouwkundige regels vast. Deze regels kunnen heel divers zijn: kwaliteit van gebouwen, vergunningsplichtig stellen van bepaalde werken, lasten bij het uitvoeren van vergunningen,...

Een stedenbouwkundige verordening kan op drie niveaus opgemaakt worden: gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk en is dan respectievelijk van toepassing op het grondgebied van het gewest, de provincie of de gemeente.

Een verordening van een “lagere” overheid mag niet strijdig zijn met een verordening van een “hogere” overheid.

Steden en gemeenten kunnen de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aanwenden als een instrument om sturend op te treden met betrekking tot woningkwaliteit, bijvoorbeeld door het wonen boven winkels te promoten of te verhinderen dat ééngezinswoningen opgesplitst worden, door voldoende parkeerplaatsen te voorzien bij nieuwbouwprojecten en zo meer.

2.8 Specifiek voor kamerverhuur: aanvullend normeren

Steden en gemeenten kunnen bij verordening van de gemeenteraad strengere normen opleggen dan de gewestelijke veiligheids- en kwaliteitsnormen voor (studenten) kamers en kunnen het verhuren ervan aan een vergunning onderwerpen. Het gemeentelijk reglement moet ter bekrachtiging worden voorgelegd aan de Vlaamse regering om rechtsgeldig te zijn.

3. Sanctionerende maatregelen

3.1 Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

3.1.1 Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Als woningen niet voldoen aan de kwaliteitsnormen, kunnen ze ongeschikt en/of onbewoonbaar worden verklaard.

De normen zijn vastgelegd in het decreet houdende de **Vlaamse Wooncode**² en hebben betrekking op de veiligheid, de gezondheid en de algemene kwaliteit van de woning.

Elke woning moet beschikken over voldoende en veilige verwarmingsmogelijkheden, voldoende verlichting en verluchting, veilige elektriciteits- en stookolie- of gasinstallaties en elementaire sanitaire voorzieningen. De woning moet brandveilig, stabiel en toegankelijk zijn³.

Wanneer een aanvraag voor een woningcontrole wordt ingediend, gaat een onderzoeker aan de hand van het technisch verslag na of de woning gebreken vertoont en dus al dan niet ongeschikt is.

² Art. 5 en 6 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

³ besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen

Een gebrek wordt gequoteerd op basis van de aard en de ernst van het probleem: 'zware gebreken' resulteren in negen tot vijftien strafpunten, 'lichtere gebreken' geven aanleiding tot één tot drie strafpunten. Als een woning in totaal vijftien of meer strafpunten telt, kan ze ongeschikt worden verklaard. Dat betekent dus dat één zwaar gebrek voldoende kan zijn om een woning ongeschikt te verklaren.

Voor het onbewoonbaar verklaren van een woning hoeft in beginsel geen rekening te worden gehouden met het aantal strafpunten, wel met de aard en de ernst van de gebreken. Een woning is onbewoonbaar als er een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico is vastgesteld dat verdere bewoning uitsluit zolang het veiligheids- of gezondheidsrisico niet is verholpen. Een woning die bijvoorbeeld op instorten staat of een woning met gevaar voor CO-vergiftiging of met een gevaarlijke elektrische installatie kan onbewoonbaar worden verklaard. Bij onbewoonbaarheid is een (extra) omstandig verslag essentieel om aan te geven welke gebreken precies een veiligheids- of gezondheidsrisico betekenen. In de meeste gevallen is er ook een technisch verslag met strafpunten. In geval van onbewoonbaarheid moet de woning verlaten worden. In bepaalde gevallen zal het probleem op zeer korte termijn verholpen kunnen worden.

Sinds 9 september 2007⁴ kan in die situaties snelherstel worden opgelegd (zie verder). In sommige gevallen kan de bewoner van een onbewoonbaar verklaarde woning een huursubsidie verkrijgen of voorrang krijgen bij de toewijzing van een sociale woning (zie verder).

Een woning kan ook rechtstreeks door de burgemeester onbewoonbaar worden verklaard, niet op basis van de Vlaamse Wooncode, maar op basis van **artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet**. De invoering van de Vlaamse Wooncode neemt immers niet weg dat de burgemeester bij acuut risico en met het oog op het algemeen belang, maatregelen kan nemen tegen ongezonde en onveilige woningen in zijn gemeente. Het kan daarbij gaan om woningen die een gevaar betekenen voor de openbare veiligheid of gezondheid, maar ook om woningen waarbij de veiligheid of gezondheid van de bewoners zelf in gevaar is.

Een besluit op basis van de Nieuwe Gemeentewet wordt meestal genomen na de vaststelling van acute veiligheids- en gezondheidsrisico's, zoals na een brand, bij instortingsgevaar en bij een overstroming. Het besluit stoelt niet noodzakelijk op een omstandig verslag of op het technisch verslag. Wel moeten de acute risico's afdoende aangetoond worden in een verslag dat opgesteld wordt door een deskundige (bv. een dokter stelt gezondheidsrisico's vast, de brandweer constateert de brandonveiligheid en een ingenieur de instabiliteit van de woning).

Het voordeel van deze procedure is dat er snel ingespeeld kan worden op acute probleemsituaties. Bovendien kan de procedure ook ingezet worden voor niet-woongebouwen die betrokken, gebruikt of bewoond worden.

3.1.2 Snelherstel

Indien de gebreken die werden vastgesteld op zeer korte termijn kunnen hersteld worden, kan de gewestelijk ambtenaar snelherstel adviseren. In dat geval kan de burgemeester in zijn besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring beslissen om af te wijken van de wettelijk voorziene termijnen waarbinnen de nodige werkzaamheden moeten worden uitgevoerd en een korte hersteltermijn opleggen. Deze kan maximaal 15 da-

⁴ decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking, Belgisch Staatsblad, 5 oktober 2006

gen bedragen. Het gebruik van de gebrekkige voorzieningen moet tijdens die periode uiteraard gestaakt worden. Na het verstrijken van de opgelegde termijn moet de woning conform zijn. Er mogen nog gebreken overblijven, maar ze mogen niet resulteren in een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid.

De gewestelijke ambtenaar controleert na bericht van de eigenaar of na het verstrijken van de vooropgestelde termijn of de noodzakelijke werken zijn uitgevoerd en de woning beantwoordt aan de minimumnormen.

Indien de noodzakelijke werken binnen de termijn werden uitgevoerd, adviseert de gewestelijke ambtenaar om het besluit ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid op te heffen. Als de werken niet werden uitgevoerd of indien de gebreken onvoldoende werden hersteld, bevestigt hij de ongeschiktheid/onbewoonbaarheid en wordt de burgemeester gewezen op de mogelijkheid om de werken zelf te laten uitvoeren en de gemaakte kosten te verhalen op de eigenaar (zie verder). Na het uitvoeren van deze werken wordt het besluit ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid alsnog opgeheven.

Als de werken niet werden uitgevoerd of de gebreken onvoldoende werden hersteld gelden de normale hersteltermijnen die door de Vlaamse Regering werden vastgelegd⁵: 36 maanden indien een bouwvergunning vereist is en 12 maanden in de andere gevallen. Als de verdere bewoning een veiligheids- en/of gezondheidsrisico inhoudt, zal de burgemeester moeten overgaan tot herhuisvesting.

3.1.3 Herhuisvesting

Als een woning ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's vertoont, moeten de bewoners de woning verlaten. De Vlaamse Wooncode voorziet hierbij in een plicht tot herhuisvesting van de bewoners door de burgemeesters. De herhuisvestingsplicht wordt beschouwd als een inspanningsverbintenis van de burgemeester. Dat houdt in dat hij een ernstige inspanning moet leveren om de bewoners te herhuisvesten.

De steden en gemeenten kunnen eigen initiatieven ontwikkelen voor de begeleiding van de bewoners naar een nieuwe kwalitatieve én betaalbare huurwoning via het oprichten van transitwoningen, het afsluiten van samenwerkingsovereenkomsten met sociale woonactoren, het aanstellen van woonbegeleiders, de dienstverlening via woonwinkels e.d.

De regelgeving voorziet in twee instrumenten die een mogelijke hulp zijn voor de herhuisvesting van bewoners: herhuisvesting in een sociale huurwoning of op de private huurmarkt via het huursubsidiestelsel.

Daarnaast bestaat sinds september 2007 de mogelijkheid om de kosten van de herhuisvesting te verhalen op de eigenaar van de onbewoonbaar verklaarde woning.

Herhuisvesting via sociale huisvesting

Een bewoner van een onbewoonbaar en/of ongeschikt verklaarde woning kan – ongeacht de gevolgde procedure - enkel in aanmerking komen voor voorrang in de sociale huisvestingssector indien hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden die van toepassing zijn in de sociale huurreglementering. Bovendien moet:

- hij de ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning gedurende minstens 6 maanden hebben bewoond;
- hij zich binnen maximaal twee maanden na de datum van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring hebben laten inschrijven in het wachtregister;

⁵ Art. 12 van het BVR 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen

- de O/O verklaarde woning in dezelfde gemeente liggen als de toe te wijzen woning.

Als de burgemeester de woning onbewoonbaar verklaart op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, worden geen andere voorwaarden opgelegd.

Indien de woning daarentegen ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard op basis van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode (VWC), komt de bewoner enkel in aanmerking voor voorrang indien de ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning volgens het technisch verslag:

- minstens drie gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht heeft **of**
- minstens twee gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht heeft en minstens een gebrek van categorie IV.

Herhuisvesting via een huursubsidie

Bewoners van een onbewoonbaar verklaarde woning (zowel op basis van de VWC als op basis van de Nieuwe Gemeentewet) die verhuizen naar een conforme woning en voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarde⁶, komen in aanmerking voor een huursubsidie.

Voor bewoners van ongeschikt verklaarde woningen geldt als bijkomende voorwaarde dat de ongeschikte woning waaruit zij verhuizen minstens twee problemen van categorie III (of van categorie IV, voor zover het gebrek in kwestie ook onder categorie III gescoord kan worden) en een totaal van minstens vijftig strafpunten moet scoren.

Recupereren kosten herhuisvesting

Indien de burgemeester overgaat tot herhuisvesting van de bewoners, kunnen herhuisvestingskosten worden verhaald op de eigenaar⁷. In de gevallen dat de burgemeester overgaat tot herhuisvesting, kunnen de volgende kosten worden verhaald op de eigenaar:

- De kosten om de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning te ontruimen;
- De vervoerkosten en/of stockeerkosten met betrekking tot het meubilair en de goederen van de bewoners van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning;
- De installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
- Het saldo van de huurkost van de nieuwe huurwoning, waarbij de maandelijkse huurkost wordt verminderd met een bedrag gelijk aan 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de huurder. Deze kost kan voor een periode van maximum 1 jaar worden verhaald op de eigenaar.
- Het saldo van de verblijfskost van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, waarbij de maandelijkse kost van het verblijf wordt verminderd met een bedrag gelijk aan 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de huurder. Ook voor deze kost werd de recuperatie beperkt tot maximum 1 jaar.

⁶ Art. 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 betreffende het instellen van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders

⁷ Art. 15, §1, 6de lid van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij decreet van 7 juli 2006 (inwerking getreden op 9 september 2007)

De decreetgever heeft hierover geen nadere invulling gegeven, waardoor de concrete toepassingsmodaliteiten nog in belangrijke mate door de gemeenten⁸ zelf ingevuld kunnen worden.

Als een beroep tegen een onbewoonbaar en/of ongeschikt verklaarde wordt ingewilligd, zullen de genomen maatregelen i.v.m. herhuisvesting normaal gezien niet worden ingetrokken. Het vastgestelde veiligheids- en/of gezondheidsrisico was immers in principe van die aard dat herhuisvesting noodzakelijk was. De burgemeester zal de kosten dus ook dan nog kunnen verhalen op de eigenaar. Enkel indien het besluit zelf onrechtmatig genomen werd, zal ook de mogelijkheid om gemaakte herhuisvestingskosten te recupereren herbekeken moeten worden.

3.2 Verkrotte gebouwen en woningen

3.2.1 Inventaris verkrotte gebouwen en woningen

Verwaarloosde en/of onbewoonbaar/ongeschikt verklaarde gebouwen en/of woningen worden opgenomen in een inventaris. De inventaris bestaat uit twee lijsten:

1. lijst van verwaarloosde woningen en/of gebouwen;
2. lijst van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Deze inventaris wordt bijgehouden door de gemeente of door de provinciale afdeling Wonen Vlaanderen. Zij staan in voor het beheer van de inventaris en worden 'inventaris-beheerder' genoemd.

Verwaarloosde gebouwen

Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Elke gemeente deelt aan de inventarisbeheerder mee welke gebouwen en/of woningen op haar grondgebied verwaarloosd zijn.

De inventarisbeheerder stelt de verwaarlozing vast in een gemotiveerde administratieve akte en geeft de houder van het zakelijk recht bij aangetekend schrijven kennis van deze vaststelling alsook van de gevolgen van opname in de inventaris en de voorwaarden tot schrapping, schorsing en vrijstelling.

Ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen

Een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort is ongeschikt.

De volgende zichtbare en verborgen gebreken zijn strijdig met de vereisten van stabiliteit, bouwfysica en veiligheid: afwezigheid van of gebreken aan de funderingen; concave of convexe welvingen van binnen- en/of buitenmuren die de stabiliteit en de draagstructuur

⁸ Om de gemeenten hierin te ondersteunen, worden door Wonen-Vlaanderen, in samenwerking met de VVSG, een aantal richtlijnen uitgewerkt. Deze richtlijnen zijn terug te vinden op www.bouwenenwonen.be in de rubriek "lokaal woonbeleid/de woonkwaliteit bewaken".

van de woning aantasten; gebreken die het draagvermogen van draagvloeren aantasten; alle andere tekenen van bouwvalligheid; doorsijpeling van vocht ten gevolge van onvoldoende waterdichtheid van dakbedekking en/of muren; optrekken van vochtigheid in vloeren en muren.

Als vereisten van minimaal comfort worden beschouwd: de aanwezigheid van de als noodzakelijk beschouwde minimale sanitaire voorzieningen; de aanwezigheid van de gebruikelijke nutsvoorzieningen: water, electriciteit en verwarming.

Een ongeschikte woning die gebreken vertoont, die onmiskenbaar een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden is onbewoonbaar.

Een woning wordt onbewoonbaar en/of ongeschikt verklaard ingevolge een besluit van de burgemeester van de gemeente waar het betrokken pand is gelegen of ingevolge een besluit van de Vlaamse Regering. Deze woning wordt geïnventariseerd op de lijst van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

De woning of de constructie die overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet onbewoonbaar wordt verklaard, wordt eveneens geïnventariseerd op de lijst,

Van dit besluit houdende ongeschikt/onbewoonbaarverklaring wordt een afschrift bezorgd aan de inventarisbeheerder; deze neemt het pand onmiddellijk op de lijst ongeschikt/onbewoonbaar in de inventaris.

De opname van een pand op de lijst ongeschikt/onbewoonbaar van de inventaris wordt ter kennis gegeven aan de eigenaar(s) door middel van de betekening van een registratieattest.

3.2.2 Heffing ter bestrijding van verkrotting der gebouwen en woningen

De gewestelijke heffing

Het Vlaams Gewest legt een heffing op met betrekking tot verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die opgenomen zijn in de bovenvermelde inventaris.

De heffing is verschuldigd indien het gebouw en/of de woning gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in de inventaris. De aanslag kan worden gevestigd vanaf het ogenblik van het verstrijken van de periode van 12 maanden tot uiterlijk de laatste dag van het hierop volgend kwartaal.

De heffingsplichtige is de persoon die op het moment waarop de heffing verschuldigd is, op het gebouw of de woning ofwel de volle eigendom heeft, ofwel het vruchtgebruik, het recht van opstal of het recht van erfpacht.

Als een van de zakelijke rechten toebehoort aan meerdere personen, dan zijn al die personen hoofdelijk gehouden tot betaling van de heffing. De overheid kan zich wenden tot elk van hen om de volledige som te betalen.

Het eerste jaar na de inventarisatie hoeven de heffingsplichtigen nog geen heffing te betalen. In dat jaar wordt hen de kans geboden om de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van de woning te beëindigen door herstellingswerkzaamheden uit te voeren.

De feitelijke plicht tot betaling gaat pas in vanaf het tweede jaar van de inventarisatie.

Ter informatie stuurt de inventarisbeheerder jaarlijks, voor elke verjaardag van de inventarisatie, een brief aan de heffingsplichtigen met de stand van zaken. Hierin wordt gewezen op de gevolgen van de inventarisatie en de wijze waarop het pand geschrapt kan worden van de inventaris.

Vanaf het tweede jaar van de inventarisatie wordt jaarlijks door VLABEL (Vlaamse Belastingdienst) een aanslagbiljet gestuurd naar de heffingsplichtigen. Op het aanslagbiljet worden de volgende gegevens vermeld: het aanslagjaar, de grondslag van de heffing, het te betalen bedrag, de berekeningswijze, het tijdstip van betaling en de na te leven formaliteiten.

Het aanslagbiljet kan ten laatste worden verstuurd op de laatste dag van het kwartaal dat volgt op de datum van de verjaardag van de inventarisatie.

Het bedrag van de heffing is afhankelijk van het kadastraal inkomen van de woning en wordt berekend volgens de volgende formule:

$$\text{Heffing} = (\text{KI} + \text{M}) \times (\text{P} + 1)$$

KI = kadastraal inkomen

M = bedrag waarmee het KI moet worden verhoogd om een bedrag van minstens 990 euro te verkrijgen

P = aantal perioden dat het pand twaalf maanden op de inventaris werd opgenomen (P bedraagt maximaal 4)

Reeds vanaf de eerste aanslag wordt het bedrag van de heffing met 2 vermenigvuldigd. Hierdoor bedraagt de heffing bij de eerste aanslag minstens 1980 euro (KI+M is minstens 990 euro). In alle erop volgende jaren dat de woning nog ongeschikt en/of onbewoonbaar blijft, wordt de heffing telkens verhoogd. Bij de tweede aanslag wordt de heffing vermenigvuldigd met 3, bij de derde aanslag met 4 en bij de vierde aanslag met 5. In alle erop volgende jaren dat de woning nog geïnventariseerd blijft, wordt het bedrag niet meer verhoogd.

De gemeente kan aan de gewestelijke heffing via opcentiemen eigen beleidsaccenten toevoegen. In dat geval moet de belastingplichtige én de opcentiemen én de gewestelijke heffing betalen.

Gemeenten met een eigen heffing

Op basis van haar fiscale autonomie kan de gemeente een eigen heffingsstelsel uitvaardigen bovenop de gewestelijke heffing. In dat geval zal dus supplementair aan de gewestelijke heffing een gemeentelijke heffing gekoppeld worden. Gemeentelijke opcentiemen zijn dan niet mogelijk.

Voor die gemeentelijke heffing zijn er – in tegenstelling tot de gemeentelijke leegstands-heffing - geen randvoorwaarden bepaald.

3.3 Leegstaande gebouwen en woningen

3.3.1 Gemeentelijk leegstandsregister

Het decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009 en het uitvoeringsbesluit van 10 juli 2009 bepalen dat elke gemeente een register van leegstaande gebouwen en woningen bijhoudt vanaf 1 januari 2010.

Dit register bestaat eigenlijk uit twee inventarissen, één voor gebouwen en één voor woningen, en wordt op gemeentelijk niveau opgemaakt. De verzamelde registers worden door het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) bijgehouden in het geoloket Leegstandsregister.

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van een gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning of melding. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

1. hetzij de woonfunctie;
2. hetzij elke andere door de Vlaams Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

De gemeente brengt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending op de hoogte van de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister.

Vanaf het moment dat de zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende een termijn van ten minste 6 opeenvolgende maanden overeenkomstig de functie wordt aangewend, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandsregister.

De opname van gebouwen of woningen in het leegstandsregister kan leiden tot de verplichte betaling van een gemeentelijke leegstandsheffing.

3.3.2 Gemeentelijke leegstandsheffing

Het decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet in een veralgemeende invoering van een gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen. Vanaf 1 januari 2010 kunnen (het is niet verplicht) gemeenten een eigen heffingsreglement vaststellen of hun bestaande heffingsreglement aanpassen aan de verplichte bepalingen van het decreet.

Een leegstandsheffing kan geïnd worden op gebouwen en woningen die gedurende 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister, tenzij de gemeentelijke heffingsreglementen anders bepalen.

De zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning is de heffingsplichtige, hij zal de heffing moeten betalen. De minimumaanslagvoeten zijn vastgelegd in het decreet en bedragen:

1. Voor een volledig gebouw of woonhuis € 990;
2. Voor kamers en studentenkamers € 75;

3. Voor andere woongelegenheden € 300.

Gemeenten zijn vrij om in hun heffingsreglement hogere bedragen op te leggen. Zo kunnen er hogere aanslagen opgelegd worden in functie van de gevellengte, de oppervlakte of het bouwvolume van de leegstaande panden. Ook extra aspecten kunnen in rekening worden gebracht om de heffing te bepalen, denk hierbij aan het aantal periodes van twaalf maanden of het aantal leegstaande panden dat de heffingsplichtige in handen heeft.

Alle vrijstellingen voor de leegstandsheffing worden bepaald door de gemeente. Indien zij geen bepalingen opnemen, gelden de vrijstellingen volgens het decreet.

Volgende heffingsplichtigen zijn vrijgesteld van de leegstandsheffing tenzij een gemeentelijk leegstandsreglement anders bepaalt:

1. De heffingsplichtige die volle eigenaar is van 1 enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning;
2. De heffingsplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;
3. De heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ten gevolge van een gerechtelijke beslissing;
4. De heffingsplichtige die sinds minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Volgende gebouwen en woningen zijn vrijgesteld van de leegstandsheffing tenzij een gemeentelijk leegstandsreglement anders bepaalt:

1. Het gebouw of de woning is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan;
2. Voor het gebouw of de woning is een voorlopig of definitief onteigeningsplan vastgesteld;
3. Het gebouw of de woning is voorlopig of definitief beschermd als monument;
4. Het gebouw of de woning maakt deel uit van een voorlopig of definitief beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap;
5. Het gebouw of de woning is vernield of beschadigd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van 3 jaar volgend op deze gebeurtenis;
6. Het gebouw of de woning is verzegeld in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure en kan daardoor onmogelijk daadwerkelijk gebruikt wordt, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van 2 jaar volgend op de verzegeling;
7. Het gebouw of de woning is gerenoveerd blijkens een stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van 3 jaar vanaf het uitvoerbaar worden van de vergunning;

8. Het gebouw of woning maakt het voorwerp uit van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbetering- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode;
9. Het gebouw of woning maakt het voorwerp uit van een sociaal beheersrecht dat overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode verleend werd.

Indien de gemeenten voldoen aan de hiernavolgende voorwaarden, kan het Vlaamse Gewest een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing opleggen:

- a) Er bestaat geen gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen;
- b) De gemeente behoort in de referentieperiode tot de 10% gemeenten met de hoogste relatieve leegstand (op basis van het leegstandsregister);
- c) De gemiddelde leegstand in de referentieperiode is gestegen ten opzichte van de gemiddelde leegstand in de vorige referentieperiode.

De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing kan voor het eerst in 2015 opgelegd worden.

3.4 Recht van voorkoop en sociaal beheersrecht

3.4.1 Recht van voorkoop in de Vlaamse Wooncode

Het recht van voorkoop⁹ laat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, de gemeente en het OCMW in welbepaalde gevallen toe een als leegstaand, verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar geïncventariseerde woning met voorrang aan te kopen wanneer deze te koop wordt aangeboden, en dit tegen dezelfde voorwaarden en prijs als overeengekomen is tussen de particuliere koper en verkoper. De begunstigde van het recht van voorkoop kan bij verkoop van een onroerend goed in de plaats treden van de koper. De verkoper zal zich bijgevolg onder dezelfde voorwaarden verbinden met de begunstigde (en niet met de oorspronkelijke koper).

Naast woningen die op voornoemde lijsten staan geldt dit recht ook op bouwpercelen, bestemd voor woningbouw, die in speciaal afgebakende gebieden zijn gelegen, de zogenaamde 'bijzondere gebieden'. Dit zijn gebieden die door de Vlaamse minister erkend zijn en waarin het voorkooprecht kan uitgeoefend worden met het oog op sociaal woningbouw.

Het recht van voorkoop moet uitgeoefend worden met het oog op de creatie van sociale huisvesting. Een woning of onbebouwd perceel dat verworven is op basis van het recht van voorkoop, moet dus steeds worden aangewend voor de sociale woningbouw (huur- of koopwoningen).

3.4.2 Sociaal beheersrecht

Houders van het sociaal beheersrecht¹⁰ worden in de mogelijkheid gesteld om gedurende een periode van minimum negen jaar een woning te beheren, te verhuren of er werken in uit te voeren. Het sociaal beheer bestaat erin de woning tijdelijk te onttrekken aan

⁹ Art. 85-89 Vlaamse Wooncode

¹⁰ Art. 90 Vlaamse Wooncode

de zeggenschap van de eigenaar en de woning in beheer te geven van een sociale woonorganisatie, met het oog op herstel en sociale verhuring. De eigenaar behoudt wel het eigenaarschap van de woning, maar verliest tijdelijk het genotrecht en het recht om de woning te beheren. Die maatregel geldt als sanctie voor de eigenaar die niet bereid is om de bedoelde woningen op vrijwillige basis opnieuw op de woningmarkt te brengen. Voor de toepassing van het sociaal beheersrecht is er geen instemming door de eigenaar nodig.

Begunstigden zijn de gemeente, het OCMW, de VMSW, sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams woningfonds en sociale verhuurkantoren.

Het sociaal beheersrecht heeft zowel als doel om de leegstand en verkrouting te bestrijden, als om probleemwoningen opnieuw op de woningmarkt te brengen aan sociale voorwaarden. Het recht op wonen komt immers in het gedrang als er enerzijds niet voldaan kan worden aan de vraag naar geschikte woningen en er anderzijds woningen leegstaan of verkrouten. Het sociaal beheer is dus een instrument voor het woonbeleid.

3.5 Strafrechtelijke handhaving

Het verhuren van een niet-conforme (ongeschikte, onbewoonbare en/of overbewoonde) woning is een strafbaar feit¹¹. De verhuurder kan strafrechtelijk vervolgd worden en gestraft worden met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

Wanneer een roerend goed of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die dat roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

Beide misdrijven worden gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar in volgende gevallen:

- 1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt;
- 2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

Gemeenten die vaststellen dat ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond verklaarde woningen toch verhuurd worden, kunnen een beroep doen op Inspectie RWO. Hierdoor wordt de strafrechtelijke procedure opgestart en kunnen de verhuurders via gerechtelijke weg worden bestraft. Inspectie RWO kan tevens dwangmaatregelen opleggen.

Het strafrechtelijk aanpakken van de woonproblematiek vormt een sluitstuk binnen het Vlaamse woonbeleid. De strafprocedure is complementair met de administratieve procedure om de doelstellingen van woonkwaliteitsbewaking te realiseren.

3.6 Herstelvordering

Naast de straf kan de (straf)rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen. Dat gebeurt op vordering¹²

¹¹ Art. 20 Vlaamse Wooncode

¹² Art. 20 bis en 20 ter Vlaamse Wooncode

van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied de woning zich bevindt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen of ambtshalve, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de werken. De termijn voor de uitvoering van de werken bedraagt maximaal twee jaar.

Wanneer de overtreder geen houder is van een zakelijk recht op de woning, kan de rechtbank, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen of ambtshalve, machtiging verlenen aan de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of eventueel de burgerlijke partij om in de uitvoering van de werken te voorzien.

De vordering wordt uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. De vordering vermeldt minstens de gebreken waarvan het herstel wordt gevorderd.

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, de uitvoering van werken vorderen.

Wanneer de overtreder in gebreke blijft om de opgelegde werken uit te voeren, is hij verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden.