



WONINGKWALITEITSBEWAKING - JAARRAPPORT 2011

1 INLEIDING

1.1 WONINGKWALITEIT EN HET RECHT OP MENSWAARDIG WONEN

In 1994 werd het recht op behoorlijke huisvesting ingeschreven in artikel 23 van de Grondwet. Het Vlaamse Gewest heeft dit grondrecht vervolgens als volgt verankerd in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode¹:

“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.

*Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, **van goede kwaliteit**, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”*

Door woningkwaliteit aan te duiden als één van de pijlers van het recht op menswaardig wonen, werd het bewaken en verbeteren van de woningkwaliteit één van de prioriteiten van het Vlaamse Woonbeleid. Daartoe werden in de Vlaamse Wooncode de minimale vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit vastgesteld (artikel 5), samen met een aantal stimulerende en sanctionerende instrumenten die kunnen worden ingezet.

De minimumnormen worden geconcretiseerd in een door de Vlaamse Regering vastgesteld technisch verslag² (zie infra).

Het woningkwaliteitsinstrumentarium uit de Vlaamse Wooncode bestaat uit 1) het conformiteitsattest, 2) de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, 3) de overbewoondverklaring, 4) een aantal sancties, waaronder de verplichting om ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen te herstellen, te herbestemmen of te slopen en de strafrechtelijke handhaving die door de Vlaamse Wooninspectie wordt opgevolgd en tenslotte 5) enkele bijzondere instrumenten, nl. het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht.

¹ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

² Het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen is een bijlage bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Voor kamers en studentenkamers werden specifieke kwaliteits- en veiligheidsnormen vastgelegd in het zogenoemde Kamerdecreet³. Deze decretale normen werden verder uitgewerkt in het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003⁴.

1.2 WONINGKWALITEIT EN DE GEWESTELIJKE INVENTARIS

Elke woning (hiermee bedoelen we steeds zowel de zelfstandige woningen als de kamers) die door de burgemeester ongeschikt- en/of onbewoonbaar is verklaard, wordt opgenomen in de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Deze inventarisatie - en de eraan gekoppelde heffingsplicht - wordt geregeld in het zogenoemde Heffingsdecreet⁵.

Naast een lijst met ongeschikte en onbewoonbare woningen wordt ook een lijst bijgehouden van verwaarloosde woningen en gebouwen. Aan opname in deze lijst is eveneens een heffingsplicht verbonden.

Zoals bepaald in het voornoemd decreet en bijhorend uitvoeringsbesluit⁶, worden deze inventarislijsten beheerd door ofwel Wonen-Vlaanderen, ofwel de gemeente.

Tot 31 december 2009 bestond er ook nog een gewestelijke inventarislijst van leegstaande woningen en gebouwen, maar sinds 1 januari 2010 werd het registreren en bestrijden van leegstand volledig toevertrouwd aan de gemeenten. Overeenkomstig het decreet grond- en pandenbeleid nemen de gemeenten de leegstaande woningen en gebouwen op in een gemeentelijk leegstandsregister waaraan ze een gemeentelijke heffing kunnen koppelen⁷. Wonen-Vlaanderen ondersteunt de gemeenten die dat wensen bij het opmaken van dat leegstandsregister en het uitbouwen van een beleid om leegstand te bestrijden. Daarnaast moet het agentschap signalen geven als de gemeente haar verplichtingen ter zake niet naleeft⁸.

1.3 WONINGKWALITEIT IN DE MISSIE EN DOELSTELLINGEN VAN WONEN-VLAANDEREN

1.3.1 MISSIE WONEN-VLAANDEREN

In de missie van Wonen-Vlaanderen is volgende passage opgenomen:

“Wonen-Vlaanderen wil ook de kwaliteit van de aangeboden woningen bewaken, met kracht misbruiken op de private huurmarkt bestrijden en de lokale besturen ondersteunen bij hun woonbeleid.”

1.3.2 BEHEERSOVEREENKOMST

In de beheersovereenkomst wordt dit engagement verder uitgewerkt in de **strategische organisatiedoelstelling 3**: *“De woonkwaliteit bewaken en verbeteren opdat elke woning voldoet aan de minimale normen inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.”*

De beheersovereenkomst bepaalt in verband met deze strategische organisatiedoelstelling het volgende:

³ Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

⁴ Besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

⁵ Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

⁶ Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen.

⁷ Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

⁸ Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen (B.S. 23/09/2009).

“Deze strategische organisatiedoelstelling sluit aan bij de in de beleidsnota opgenomen operationele doelstellingen rond de strategische (beleids-)doelstelling:

Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen, meer bepaald bij de hierna opgesomde operationele doelstellingen:

2.2.1 Van stimulerende en sanctionerende maatregelen naar een integraal woningkwaliteitsbeleid

2.2.2. Aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid bij woningkwaliteit

2.3.1. Woonkwaliteit stimuleren – Renovatiepremies (integratie-, evaluatie- en heroriëntatieoefening)

2.4.1. Verkrotting bestrijden – Instrumentarium daadkrachtiger maken

2.4.2. Verdere afstemming administratieve en strafrechtelijke procedure

2.4.3. Krachtigere en snellere handhaving

2.5. Duurzaam (ver)bouwen”

Deze strategische doelstelling werd vervolgens in de beheersovereenkomst geconcretiseerd in twee operationele organisatiedoelstellingen over woningkwaliteitsbewaking:

1. **Operationele Organisatiedoelstelling 3.2:** *“Uitvoeren van de opdrachten die de decreetgever aan Wonen-Vlaanderen heeft toevertrouwd via het Heffingsdecreet, het Kamerdecreet en titel III van de Vlaamse Wooncode.”*

Streefnormen

- Het agentschap streeft er naar om de **adviezen inzake ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring tijdig aan de burgemeester** te verstrekken zodat hij in staat gesteld wordt de reglementair voorziene termijnen na te leven. In afwachting van de (lopende) decreetwijziging met betrekking tot de behandelingsprocedure en rekening houdend met het tekort aan geschoold technisch personeel (knelpuntfunctie) en de moeilijkheden inzake toegankelijkheid van de te bezoeken woningen garandeert het agentschap om voor 75 % van de dossiers ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring het advies uiterlijk twee maanden volgend op zijn verzoek aan de burgemeester te bezorgen.
- **Alle beroepen worden binnen de reglementaire termijn behandeld.** Dit houdt in dat het advies van het agentschap minstens 5 werkdagen voorafgaand aan de uiterste beslissingsdatum aan de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen wordt voorgelegd. Binnen zes maanden na de inwerkingtreding van de (lopende) decreetwijziging met betrekking tot de beroepsprocedure wordt die termijn verlengd tot 10 werkdagen.

Projectdoelstellingen

- **Implementatie van de decretale (korte termijn-) wijzigingen** inzake de woonkwaliteitsbewaking en medewerking aan de voorbereiding van de (lange termijn-) wijzigingen, in samenwerking met het departement en Inspectie RWO. (cfr. beleidsnota – OD 2.4.1 en 2.4.2. Verkrotting bestrijden – Instrumentarium daadkrachtiger maken –

verdere afstemming administratieve en strafrechtelijke procedure. Cfr. VAPA – actie 159. Het samenspel van stimulerende en sanctionerende initiatieven ter verbetering van de woningkwaliteit zal worden versterkt met aandacht voor de bewoner).

- **Bijdragen tot de sterkte-zwakte analyse van de sociale verhuurkantoren** op het vlak van de woningkwaliteit door controles of inschakeling van andere actoren.
 - **Medewerking aan een proefproject rond het recupereren van herhuisvestingskosten** in samenwerking met Inspectie RWO (cfr. beleidsnota – OD 2.4.1. Verkrotting bestrijden. Instrumentarium daadkrachtiger maken; cfr. VAPA – actie 161. Woonzekerheid van de private huurder wordt gegarandeerd).
2. **Operationele Organisatiedoelstelling 3.3:** *“Het beheer en onderhoud van de centrale HOLV (Heffing op Leegstand en Verkrotting) databank als informaticatechnische spil van de woonkwaliteitsbewaking op peil houden zodat alle gebruikers (ook externen) ze permanent kunnen aanwenden als een betrouwbare informatiebron bij de uitvoering van hun taken.”*

Projectdoelstelling

- **Vorbereiding van de ontwikkeling van een nieuwe web-based applicatie** ter vervanging van de HOLV-databank – functionele analyse met het oog op een raming binnen de budgettaire mogelijkheden. (cfr. beleidsnota – OD 6.5.1 *Gestructureerd databeheer*).

1.3.3 JAARONDERNEMINGSPLAN 2011

In verband met de Operationele Organisatiedoelstelling 3.2 werden in het Jaarondernemingsplan 2011 van Wonen-Vlaanderen volgende concrete actiepunten opgesomd:

- Regelmatige **rapportering – vanuit de applicatie HOLV** – in het rapporteringsjabloon voor de functionele indicatoren die werden opgenomen in het document “Functionele Indicatoren afdeling Wonen”, versie 28 april 2011, p. 32-33 (actualisatie in functie van de beheersovereenkomst 2011-2015), met het oog op een systematische beheersopvolging.
- De bijdrage van het agentschap voor de eerste reeks decreetwijzigingen zal, naast de reeds geleverde inhoudelijke input, vooral bestaan uit **goede informatieverstrekking** naar de gemeenten, zowel via mailing als via de website en de basiscursus lokaal woonbeleid.
- Voor de **tweede reeks decreetwijzigingen** werkt het agentschap een aantal tekstvoorstellen uit om de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring verder op punt te stellen. Daarnaast levert het agentschap input voor een mogelijke uitbreiding van de waarde van het conformiteitattest.
- Wat de **sociale verhuurkantoren** betreft, zal Wonen - Vlaanderen met elke centrumstad en betrokken SVK in overleg gaan om een samenwerking rond de screening van nieuwe inhuurnames tot stand te brengen.
- Met betrekking tot **het proefproject** heeft het agentschap een ondersteunende rol, nl. de gemeenten mee begeleiden bij het recupereren van herhuisvestingskosten. De decentrale diensten van Wonen-Vlaanderen zullen hierbij samenwerken met de buitendiensten van de Wooninspectie. De Wooninspectie vervult een trekkersrol aangezien de mogelijke voorschotten uit het Herstelfonds komen..

Met betrekking tot de Operationele Organisatiedoelstelling 3.3 werden volgend actiepunten opgenomen:

- **HOLV op de been houden** totdat er een nieuwe web-based applicatie is. Het onderhoud van HOLV vormt het onderwerp van een functionele indicator opgenomen in het document "Functionele Indicatoren Afdeling Wonen 2011-2015, p.32.
- Indienen van fiche bij BO 2011 voor kredieten zoals overeengekomen met het kabinet. Alle voorbereidende stappen zetten om de **omvorming van de applicatie naar een webapplicatie** mogelijk te maken. De verschillende stakeholders worden hierbij betrokken.

2 KERNTAAK: DE ADMINISTRatieve PROCEDURE TOT ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARVERKLARING

De administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring procedure is erop gericht om alle woningen in het Vlaamse gewest op een minimaal kwaliteitsniveau te brengen. De focus ligt dus op het verhogen van de algemene woningkwaliteit. Het betreft een nauwkeurig vastgelegde procedure met gedeelde bevoegdheid van de gemeente en het Vlaamse gewest, waarbij de burgemeester optreedt als "orgaan" van het gewest en waarbij de rechten van verdediging van alle betrokkenen maximaal gewaarborgd worden.

Overzicht van de rol van de burgemeester en het gewest in de administratieve procedure:

Rol burgemeester	Rol gewest
Klacht bewoner behandelen	Woningonderzoek uitvoeren
Eventueel vooronderzoek uitvoeren	Advies aan burgemeester opstellen
Hoorplicht uitvoeren	Beroep instellen als burgemeester advies niet volgt of stilzit
Besluit nemen	Beroepsbeslissingen minister voorbereiden
Hercontrole (laten) uitvoeren	Ongeschikte en onbewoonbare woningen opnemen in gewestelijke inventaris
Besluit opheffen	

2.1 DE INITIATIEFNEMER

De procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring kan worden opgestart op vraag van elke belanghebbende.

Meestal is het de bewoner die (eventueel met ondersteuning van een huurdersbond of OCMW) het initiatief neemt en zich tot de burgemeester richt omdat hij de kwaliteit van zijn woning ondermaats vindt. Andere belanghebbenden kunnen zijn: politie, brandweer, OCMW, sociale huisvestingsmaatschappij, omwonenden, ... Zij hebben in principe allemaal de burgemeester als aanspreekpunt. De burgemeester kan ook op eigen initiatief optreden.

Daarnaast kan ook de adviseur ongeschiktheid van Wonen-Vlaanderen de procedure opstarten, bvb. na een actie van de wooninspecteur of als een onderzoeker van het agentschap bij een woningkwaliteitsonderzoek, bvb. uitgevoerd naar aanleiding van een aanvraag tot tegemoetkoming in de huurprijs, vaststelt dat er kwaliteitsproblemen zijn. In dat geval bezorgt Wonen-Vlaanderen onmiddellijk een advies tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring aan de burgemeester (zonder dat hij daarom gevraagd heeft). Ook de Wooninspecteur kan de burgemeester rechtstreeks een advies bezorgen, maar tussen de Wooninspectie en Wonen-Vlaanderen werd afgesproken dat het advies in principe steeds door de adviseur ongeschiktheid van Wonen-Vlaanderen wordt opgesteld. De adviseur baseert zijn advies dan op de vaststellingen van de Wooninspectie.

In het dossieropvolgingssysteem HOLV wordt momenteel de mogelijkheid geboden om “gewestelijk ambtenaar” of “burgemeester” aan te duiden als initiatiefnemer. Onderstaande tabel geeft weer hoeveel adviezen tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring er zijn opgesteld, onderverdeeld op basis van de initiatiefnemer zoals die in het dossieropvolgingssysteem werd ingegeven⁹.

provincie	GA	burgemeester	TOTAAL
Antwerpen	1924	0	1924
Vlaams-Brabant	622	306	928
West-Vlaanderen	534	515	1049
Oost-Vlaanderen	649	871	1520
Limburg	238	243	481
totaal	3966	1935	5902

Opmerking: deze tabel is (zeker) voor Wonen Antwerpen niet correct omdat Wonen Antwerpen gelet op de grote hoeveelheid dossiers en de onmogelijkheid deze te adviseren binnen de twee maanden een andere startdatum als uitgangspunt neemt.

Na ontvangst van de vraag tot opstart van de procedure kan de burgemeester een vooronderzoek (laten) uitvoeren om na te gaan of de vraag gegrond is. Steeds meer gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid voeren dergelijk vooronderzoek uit, maar daarover zijn er in het huidige dossieropvolgingssysteem geen gegevens beschikbaar.

2.2 WONINGONDERZOEK EN ADVISERING

Vervolgens vraagt de burgemeester formeel aan Wonen-Vlaanderen om een advies over de kwaliteit van de betreffende woning. Een onderzoeker van het agentschap voert dan een inpendig onderzoek uit en stelt een technisch verslag op over de vaststellingen¹⁰. Als de controleur veiligheids- en gezondheidsrisico's vaststelt, maakt hij naast het technisch verslag ook een omstandig verslag op, waarin hij de gebreken omschrijft die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

Op basis van de vaststellingen van de controleur stelt de “gewestelijk ambtenaar” een advies voor de burgemeester op¹¹.

Inhoud van de uitgebrachte adviezen						
advies	Antwerpen	Limburg	Oost-VI	Vlaams-Brabant	West-VI	Totaal

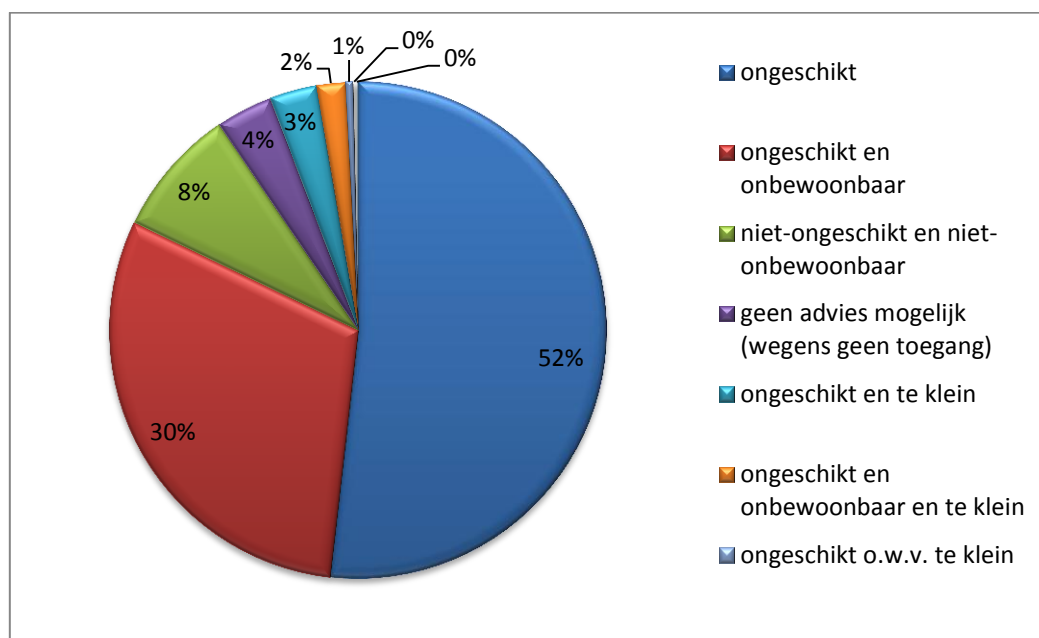
⁹ De cijfers in de tabellen over uitgebrachte adviezen zijn gebaseerd op de gegevens in HOLV op 30 maart 2011. Alle dossiers met datum advies tussen 1 januari 2011 en 31 december 2011 werden meegeteld.

¹⁰ Het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen is een bijlage bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van kamerwoningen is een bijlage bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. Beide modelverslagen kunnen gedownload worden op: http://www.bouwenenwonen.be/home/lokaal_woonbeleid/verbeteren_van_de_woningkwaliteit/technische_verslagen_over_woningkwaliteit.

¹¹ De ambtenaren van Wonen-Vlaanderen met bevoegdheid om woningcontroles uit te voeren, dan wel adviezen inzake ongeschikt- en onbewoonbaarheid over te maken worden aangewezen in het Besluit van de administrateur-generaal van 24 juni 2008 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen-Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking van woningen en kamers.

Ongeschikt	512	256	1084	443	763	3058
Ongeschikt en onbewoonbaar	1146	96	150	246	153	1791
Niet-ongeschikt en niet-onbewoonbaar	137	51	88	89	130	495
Geen advies mogelijk (wegens geen toegang)	29	48	53	87		217
Ongeschikt en te klein	29	7	119	25	2	182
Ongeschikt en onbewoonbaar en te klein	65	20	5	22		112
Ongeschikt o.w.v. te klein	5		18	5		28
Null	1	2	3	3	1	10
Alleen onbewoonbaar		1		8		9
Eindtotaal	1924	481	1520	928	1049	5902

Grafiek met inhoud van het uitgebrachte advies voor Vlaanderen:



In de bovenstaande tabel en grafiek werden alle adviezen van de gewestelijk ambtenaren opgenomen met een datum tussen 1 januari 2011 - 31 december 2011. Het gaat dus zowel over de adviezen die op verzoek van de burgemeester worden gegeven als de adviezen die de gewestelijk ambtenaar op eigen initiatief verstrekt (cf. 2.1). Uit de cijfers voor Vlaanderen blijkt dat in 52% van alle uitgebrachte adviezen het advies werd gegeven om de onderzochte woning ongeschikt te verklaren. Op de tweede plaats komen de adviezen tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, die goed zijn voor 30% van alle adviezen.

Onderstaande tabel geeft voor de in 2011 geformuleerde adviezen het type verslag weer. Dit type verslag geeft de reden van het onderzoek ter plaatse weer.

Aantal adviezen onderverdeeld volgens type technisch verslag						
verslagtype	Antwerpen	Limburg	Oost-VI	Vlaams-Brabant	West-VI	Totaal
Geen type aangeduid	27	49	49	73	12	210
Administratieve procedure	1087	237	1198	457	555	3534
Gerechtelijke procedure	391	148	133	335	75	1082

Huursubsidie - Nieuwe woning	332	40	74	46	336	828
Huursubsidie - Nieuwe woning - Beroep	3		1		2	6
Huursubsidie - Verlaten kamer	5	1		1	3	10
Huursubsidie - Verlaten woning	79	6	65	16	66	232
Eindtotaal	1924	481	1520	928	1049	5902

Met betrekking tot de adviezen die op verzoek van de burgemeester worden verstrekt, is het streefdoel dat 75% van alle adviezen uiterlijk twee maanden na het verzoek van de burgemeester worden bezorgd. Volgende tabel toont aan voor hoeveel procent van de verstrekte adviezen (na verzoek van de burgemeester) de vooropgestelde streefnorm werd gehaald:

Percentage adviezen aan de burgemeester gegeven binnen 2 maanden na diens verzoek	
Januari 2011	83,33%
Februari 2011	83,16%
Maart 2011	89,03%
April 2011	88,27%
Mei 2011	90,30%
Juni 2011	90,64%
Juli 2011	91,87%
Augustus 2011	92,17%
September 2011	92,26%
Oktober 2011	93,09%
November 2011	92,93%
December 2011	93,29%

Opmerking: ook deze cijfers worden vertekend doordat er teveel "op eigen initiatief" wordt aangeduid in holv.

De burgemeester moet het technisch verslag en het advies aan de betrokkenen bezorgen (dit zijn: alle eigenaars, alle zakelijk gerechtigden en alle bewoners).

2.3 BESLUIT EN INVENTARISATIE

Als de gewestelijk ambtenaar een advies tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft gegeven, kan de burgemeester op zijn beurt een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring nemen. Hij moet dan wel eerst alle betrokkenen horen. Dikwijls geeft de eigenaar of zakelijk gerechtigde tijdens deze hoorzitting aan dat hij de nodige werken snel zal uitvoeren. Als de gebreken inderdaad snel en afdoende worden hersteld, kan een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring alsnog worden afgewend.

De burgemeester neemt in principe een besluit binnen drie maanden na het verzoek. Met de decreetwijziging van 29 april 2011¹² heeft de burgemeester evenwel de mogelijkheid gekregen om ook na het verstrijken van deze termijn nog een rechtsgeldige beslissing te nemen. Hij kan daardoor een beslissing nemen zolang er geen beroep is ingesteld tegen zijn stilzitten. Conform vaste rechtspraak van de Raad van State moet de burgemeester echter al het mogelijke doen om zich aan de vooropgestelde termijn te houden. Bij

¹² Decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (BS 4 mei 2011).

overschrijding ervan moet hij in principe een verklaring of verantwoording kunnen geven (bijvoorbeeld de vaststelling dat de eigenaar de nodige werken al aan het uitvoeren is).

Elke woning die door de burgemeester ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard, wordt opgenomen op de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen (cf. infra).

2.4 ADMINISTRATIEF BEROEP

Elke belanghebbende kan in beroep gaan tegen de beslissing van de burgemeester (en de opname in de gewestelijke inventaris) of tegen het uitblijven van een beslissing binnen drie maanden na verzoek. Als de burgemeester een beslissing heeft genomen, moet het beroep bij de minister worden ingediend binnen dertig dagen na betekening van de beslissing. De termijn om in beroep te gaan tegen het stilzitten van de burgemeester is verlengd tot 12 maanden (na het verstrijken van de termijn van orde van drie maanden, cf. punt 2.3).

De beroepsbeslissingen worden voorbereid door de centrale dienst van Wonen-Vlaanderen.

In 2011 werden er 329 beroepen ingediend. Op één dossier na, zijn alle verzoeken ingediend door de houder van het zakelijk recht (HZR, cf. infra), de bewoner of de gewestelijk ambtenaar (GA).

Verzoeker + resultaat beroep					
verzoeker	inwilliging (j/n)				Totaal
	neen	ja	geen uitspraak	deels ja/deels neen	
HZR	146	95		3	244
GA	15	53			68
bewoner	8	7	1		16
andere	1				1
Totaal	170	155	1	3	329

Deze 329 beroepsdossiers hadden betrekking op 717 woningen, wat neerkomt op gemiddeld 2,18 woningen per ingesteld beroep:

Aantal woningen waarvoor beroep is ingesteld in 2011			
	Som van zelfstandige woningen	Som van kamers	Totaal aantal woningen
Totaal	533	184	717

Voor meer dan 200 van de 329 dossiers werd een nieuw onderzoek ter plaatse uitgevoerd:

Aantal OTP's uitgevoerd in het kader van het administratief beroep	
ja	213
neen	116
Eindtotaal	329

Conform de beheersovereenkomst streeft Wonen-Vlaanderen ernaar om voor elk ingediend beroep minstens 5 werkdagen voorafgaand aan de uiterste beslissingsdatum een advies aan de minister bevoegd voor Wonen te bezorgen. Volgende tabel toont per maand aan voor hoeveel procent van de behandelde beroepsdossiers dat streefdoel werd behaald.

Percentage adviezen aan de minister in de beroepsprocedure gegeven minstens 5 werkdagen vóór de uiterste beslissingsdatum	
Januari 2011	81,48%
Februari 2011	100,00%
Maart 2011	94,74%
April 2011	80,56%
Mei 2011	93,33%
Juni 2011	92,31%
Juli 2011	80,00%
Augustus 2011	83,33%
September 2011	83,87%
Oktober 2011	65,22%
November 2011	100,00%
December 2011	92,50%

Als men de administratieve beroepsprocedure heeft uitgeput en geen genoegdoening heeft gevonden, kan een beroep tot schorsing en vernietiging van de ministeriële beslissing worden ingesteld bij de Raad van State. Deze procedures werden tot eind 2011 opgevolgd door de Afdeling Juridische Dienstverlening van het Departement RWO. Uit informatie verstrekt door deze afdeling blijkt dat er in 2011 een 10-tal gerechtelijke dossiers opgevolgd. Vanaf 1 januari 2012 worden deze gerechtelijke dossiers opgevolgd door Wonen-Vlaanderen (ten gevolge de transitieoperatie binnen het beleidsdomein).

3 KERNTAAK: BEHEER VAN DE GEWESTELIJKE INVENTARIS

3.1 INVENTARISBEHEERDER VOOR DE MEESTE VLAAMSE GEMEENTEN

Het Heffingsdecreet en bijhorend uitvoeringsbesluit bepalen dat het beheer van de gewestelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en ongeschikte en onbewoonbare woningen kan worden uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen, de gemeente of een intergemeentelijke administratieve entiteit¹³. De voorbije jaren hebben heel wat gemeenten het inventarisbeheer terugggegeven aan Wonen-Vlaanderen. Op 31 december 2010 beheerden volgende gemeenten nog zelf de gewestelijke inventaris: Aalter, Denderleeuw, Diepenbeek, Drogenbos, Holsbeek, Lier, Mol, Ninove, Retie, Roosdaal, Sint-Lievens-Houtem, Sint-Pieters-Leeuw, Tielt, Vleteren, Zwalm.

Bij Ministerieel Besluit van 22 december 2010 stemde de minister in met de teruggave van het inventarisbeheer van de gemeente Holsbeek. De inventaris wordt dan ook sinds 1 januari 2011 beheerd door Wonen-Vlaanderen.

Volgende gemeenten gaven het inventarisbeheer terug in de loop van 2011:

Gemeente	Datum MB teruggave	Datum inwerkingtreding
----------	--------------------	------------------------

¹³ Artikel 24 van het Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen.

		teruggave
Lier	21/01/2011	01/01/2011
Retie	11/02/2011	01/01/2011
Tielt	02/09/2011	01/01/2012
Vleteren	29/09/2011	01/01/2012
Ninove	27/09/2011	01/01/2012
Roosdaal	21/11/2011	01/01/2012

Denderleeuw gaf het inventarisbeheer terug op 17 januari 2012, met ingang vanaf 1 januari 2012.

Op 1 januari 2012 beheerden bijgevolg nog 7 gemeenten zelf de gewestelijke inventaris: Aalter, Diepenbeek, Drogenbos, Mol, Sint-Lievens-Houtem, Sint-Pieters-Leeuw en Zwalm. Wonen-Vlaanderen beheert bijgevolg sindsdien de gewestelijke inventaris voor 301 van de 308 Vlaamse gemeenten.

3.2 OPDRACHTEN VAN DE INVENTARISBEHEERDER

De inventarisbeheerder is verantwoordelijk voor 1) het vaststellen en inventariseren van verwaarloosde woningen en gebouwen, 2) het inventariseren van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen, 3) het jaarlijks versturen van herinneringsbrieven aan alle houders van het zakelijk recht, 4) het beoordelen van verzoeken tot vrijstelling of schorsing van heffing en 5) het behandelen van verzoeken tot schrapping uit de inventaris.

3.2.1 VASTSTELLEN EN INVENTARISEREN VAN VERWAARLOZING

De gemeenten moeten de inventarisbeheerders minstens één keer per jaar een overzicht bezorgen van de gebouwen en woningen waarvoor een vermoeden van verwaarlozing bestaat. Op basis van die vermoedenslijst gaat de inventarisbeheerder op onderzoek. Hij beoordeelt de gebreken en tekenen van verval aan de hand van een technisch verslag¹⁴. Als blijkt dat een gebouw of woning minstens 18 strafpunten behaalt op dit technisch verslag, dan is er sprake van verwaarlozing. De gewestelijke inventarisbeheerder start dan een procedure op om het gebouw of de woning op te nemen op de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Aantal en resultaat van de onderzoeken naar verwaarlozing uitgevoerd in 2011:

Provincie	Verwaarloosd?		Totaal
	Ja	Nee	
Antwerpen	99	3	102
Vlaams-Brabant	34	15	49
West-Vlaanderen	51	20	71
Oost-Vlaanderen	24	43	67
Limburg	40	13	53
totaal	248	94	342

¹⁴ Het model van technisch verslag voor de vaststelling van verwaarlozing van woningen en gebouwen werd vastgesteld door de Vlaamse Regering. Het kan gedownload worden op http://www.bouwenenwonen.be/home/lokaal_ woonbeleid/verbeteren_van_de_woningkwaliteit/technische_verslagen_over_woningkwaliteit.

Als er verwaarlozing werd vastgesteld, wordt een administratieve akte opgesteld. Die akte geldt als kennisgeving van de vaststelling van verwaarlozing en wordt bezorgd aan alle houders van het zakelijk recht¹⁵. De houders van het zakelijk recht kunnen deze vaststelling betwisten tot vier maanden na betekening van de akte. De inventarisbeheerder behandelt dergelijke bezwaren binnen de drie maanden.

Volgende tabel bevat een overzicht van het aantal administratieve akten dat de voorbije vijf jaar werd opgesteld door de inventarisbeheerder. De dalende trend van de voorbije jaren lijkt gestopt. Er werden in totaal 68 bezwaren ingediend tegen de opgestelde administratieve akten.

	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Totaal
2007	79	30	90	71	69	339
2008	44	26	32	35	17	154
2009	49	28	13	44	27	161
2010	44	8	17	11	22	102
2011	90	38	19	35	60	242

Als de vaststelling niet werd betwist of het bezwaar niet werd ingewilligd, neemt de inventarisbeheerder het gebouw of de woning op in de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde woningen en gebouwen. Dat gebeurt in principe op de eerste dag na het verstrijken van de bezwaarperiode (dus vier maanden + één dag na betekening van de administratieve akte). De inventarisbeheerder brengt de houders van het zakelijk recht op de hoogte van deze inventarisatie door een registratieattest te betekenen. Ze hebben de mogelijkheid om (binnen dertig dagen na betekening) bij de inventarisbeheerder in beroep te gaan tegen deze registratie. De inventarisbeheerder moet zich binnen zestig dagen uitspreken over dat beroep.

Onderstaande tabel bevat enerzijds het aantal panden (woningen en gebouwen) dat in 2011 werd geïnventariseerd en anderzijds het totaal aantal panden dat op de inventaris stond op het einde van 2011.

Provincie	Aantal panden nieuw op inventaris VW in 2011	Aantal panden in totaal op inventaris VW op 31/12/2011
Antwerpen	61	242
Limburg	11	103
Oost-Vlaanderen	5	160
Vlaams-Brabant	19	193
West-Vlaanderen	44	98
Totaal	140	796

Opmerking: de gegevens uit deze tabel werden gegenereerd op 3 april 2012. De kolom "aantal panden nieuw op inv VW in 2011" bevat het aantal panden dat 1) op 3 april 2012 op de inventaris stond en 2) een startdatum van inventarisatie heeft tussen 1 januari en 31 december 2011. De woningen/gebouwen die vóór 3 april 2012 al opnieuw geschrapt werden uit de inventaris, werden niet meegeteld.

¹⁵ Conform artikel 27, §1 van het Heffingsdecreet betreft het de houders van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal, het recht van erfpacht en het vruchtgebruik.

3.2.2 INVENTARISEREN VAN ONGESCHIKT EN ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN

De inventarisbeheerder inventariseert in principe alle woningen die door de burgemeester ongeschikt en onbewoonbaar worden verklaard. Het gaat zowel over de woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar worden verklaard op basis van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode als om de woningen die op basis van artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet onbewoonbaar worden verklaard¹⁶.

Tot 13 mei 2011 moest bij elk besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring een registratieattest worden gevoegd (cf. 3.2.1). Zonder dat attest was de inventarisatie ongeldig. Om de administratieve belasting voor de gemeenten te beperken heeft de decreetgever deze verplichting vanaf 14 mei 2011 vervangen door de verplichting om de opname in de inventaris te vermelden in het ongeschikt- en onbewoonbaarheidsbesluit zelf¹⁷.

Provincie	Aantal panden nieuw op inventaris OO in 2011	Aantal panden in totaal op inventaris OO op 31/12/2011
Antwerpen	830	2211
Limburg	310	609
Oost-Vlaanderen	889	1597
Vlaams-Brabant	533	1034
West-Vlaanderen	531	1100
Totaal	3093	6551

Uit een vergelijking van bovenstaande tabel met de tabellen uit 2.2 blijkt dat lang niet alle woningen waarvoor de gewestelijk ambtenaar een advies tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring opstelde (in totaal 5902) in de gewestelijke inventarislijst van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen worden opgenomen (in totaal 3093). Die vaststelling toont aan dat een aanzienlijk aantal eigenaars de nodige herstellings- en verbeteringswerken snel uitvoert na ontvangst van het technisch verslag en het advies tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Als de woning na deze verbeteringswerken minder dan 15 strafpunten behaalt en er geen veiligheids- en gezondheidsrisico's meer worden vastgesteld, kan het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring - en dus ook de inventarisatie - worden vermeden.

3.2.3 HERINNERINGSBRIEVEN VERSTUREN

Het Heffingsdecreet bepaalt dat de inventarisbeheerder jaarlijks, in het kwartaal voorafgaand aan de "verjaardag" van de opname op de inventaris, een brief stuurt naar alle houders van het zakelijk recht om hen te herinneren aan de gevolgen van inventarisatie en hen aan te sporen het nodige te doen om de nakende heffing te vermijden. Het dossieropvolgingssysteem HOLV waarschuwt de inventarisbeheerder als er herinneringsbrieven moeten worden verstuurd. Deze brieven worden vervolgens via HOLV gegenereerd.

Provincie	Aantal herinneringen verstuurd in 2011
-----------	--

¹⁶ Dit volgt uit artikel 34 van het Heffingsdecreet. De burgemeester moet de inventarisbeheerder dan wel in kennis stellen van de onbewoonbaarheidsbesluiten die hij neemt op basis van de Nieuwe Gemeentewet.

¹⁷ Artikel 9 van het Decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (BS 4 mei 2011).

Antwerpen	2242
Limburg	598
Oost-Vlaanderen	1352
Vlaams-Brabant	932
West-Vlaanderen	1047
Totaal	6171

3.2.4 BEOORDELEN VAN VERZOEKEN TOT VRIJSTELLING EN SCHORSING VAN DE HEFFING

In principe is elke houder van het zakelijk recht van een geïnventariseerd pand heffingsplichtig vanaf de eerste “verjaardag” van de opname in de inventaris. Er wordt wel een uitzondering gemaakt voor de houder van het zakelijk recht die zijn geïnventariseerde woning zelf bewoont en geen andere woning in eigendom heeft. Deze zakelijk gerechtigde wordt niet beschouwd als belastingplichtige.

Het heffingsdecreet heeft daarnaast ook een aantal vrijstellingsgronden ingebouwd. Deze vrijstellingsgronden werden enigszins bijgestuurd met de decreetswijziging van 29 april 2011. Sinds de inwerkingtreding van dat decreet op 14 mei 2011, hoeft de houder van het zakelijk recht geen heffing te betalen als hij kan aantonen dat aan de voorwaarden van één van de volgende vrijstellingsgronden is voldaan:

- Als het gebouw / de woning binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan valt of als de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
- Als het gebouw / de woning beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht of is opgenomen op een ontwerp van lijst tot bescherming.
- Als het gebouw / de woning onbruikbaar is geworden door een ramp (dit is een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de eigenaar). Er wordt een vrijstelling van twee jaar toegekend.
- Als men zich in een situatie van overmacht bevindt, waardoor het pand geïnventariseerd blijft om redenen onafhankelijk van zijn of haar wil. Deze vrijstellingsgrond is ingevoerd bij decreet van 29 april 2011 en in werking getreden op 14 mei 2011. Met dezelfde decreetswijziging werd de vrijstelling voor gebouwen en woning waarvoor een gerechtelijk procedure of een strafrechtelijk onderzoek loopt geschrapt.
- Als er een sociaal beheersrecht op het gebouw / de woning is ingesteld.
- Voor woningen: als er een renovatiecontract van minstens negen jaar werd afgesloten met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie.

Vóór de decreetswijziging bestond er nog een vrijstelling wegens verzegeling en gerechtelijke procedure.

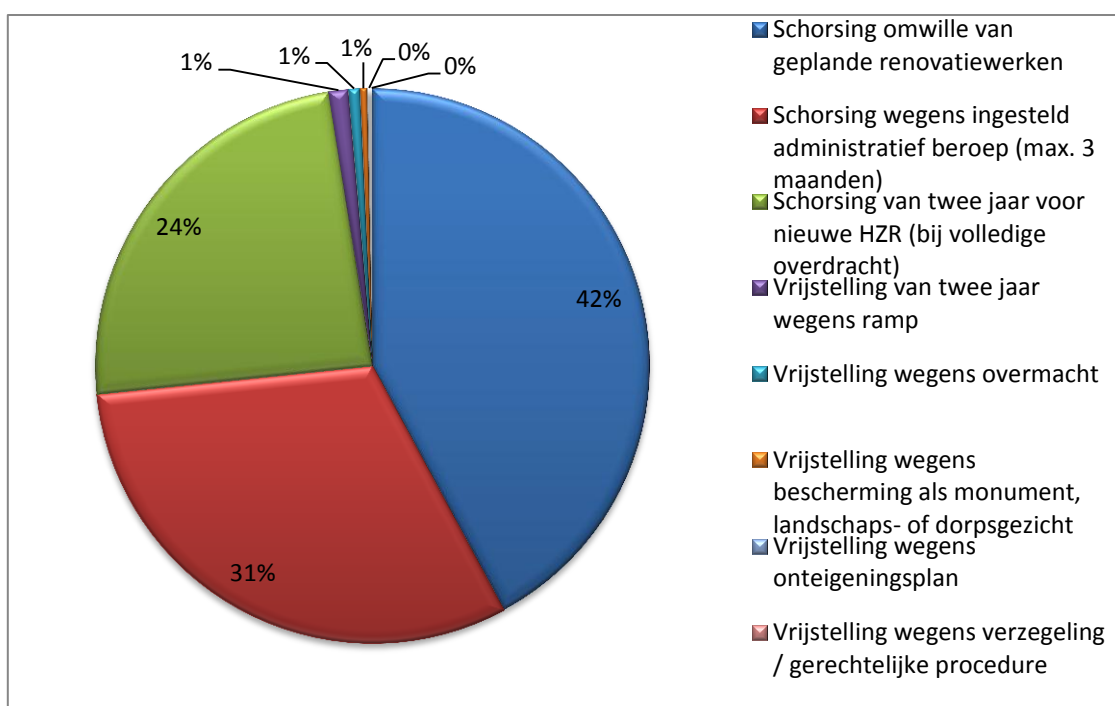
Naast de voornoemde vrijstellingsgronden, voorziet het Heffingsdecreet ook dat de heffing in een aantal situaties wordt geschorst. De decreetgever heeft volgende schorsingsgronden ingeschreven:

- De nieuwe houder van het zakelijk recht krijgt een schorsing van heffing van twee jaar als hij de woning gedurende die twee jaar niet verkoopt en ervoor zorgt dat ofwel de woning binnen die periode geschrapt wordt uit de inventaris, ofwel hij vóór het einde van de schorsingsperiode een andere vrijstelling of schorsing kreeg toegekend.
- De houder van het zakelijk recht, die d.m.v. een stedenbouwkundige vergunning of een renovatieschema aantoont dat hij renovatiewerken gepland heeft, krijgt een schorsing van vier of vijf jaar (bij omvangrijke werken) op voorwaarde dat alle geplande werken op het einde van de schorsingsperiode beëindigd zijn.

De inventarisbeheerder beoordeelt elk verzoek tot vrijstelling of schorsing van de heffing. Voor de toegekende schorsingen wordt op het einde van de schorsingsperiode ook nagegaan of aan de voorwaarden van schorsing is voldaan. Als er niet aan de voorwaarden is voldaan, moeten alle geschorste heffingen alsnog worden betaald.

Volgende tabel en grafiek geven een overzicht van de vrijstellingen en schorsingen die in 2011 zijn toegekend door de inventarisbeheerder. Naast deze vrijstellingen en schorsingen werden er 32 houders van het zakelijk recht aangeduid als "niet belastingplichtig" omdat ze de geïnventariseerde woning zelf bewonen en geen andere woning in eigendom hebben.

Reden van vrijstelling/schorsing	Totaal
Schorsing omwille van geplande renovatiewerken (4 of 5 jaar)	957
Schorsing wegens ingesteld administratief beroep (max. 3 maanden)	710
Schorsing voor nieuwe HZR (bij volledige overdracht (2 jaar)	548
Vrijstelling wegens ramp (2 jaar)	26
Vrijstelling wegens overmacht (jaarlijks verlengbaar) ¹⁸	15
Vrijstelling wegens bescherming als monument, landschaps- of dorpsgezicht	9
Vrijstelling wegens onteigeningsplan	6
Vrijstelling wegens verzegeling / gerechtelijke procedure ¹⁹	1
Eindtotaal	2272



3.2.5 BEOORDELEN VAN VERZOEKEN TOT SCHRAPPING

Als de houder van het zakelijk recht meent dat zijn geïnventariseerd pand in aanmerking komt voor schrapping, laat hij dat weten aan de inventarisbeheerder. Een gebouw of woning wordt geschrapt als de zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval zijn weggewerkt. Een ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning wordt uit de inventarislijst geschrapt zodra de houder van het zakelijk recht aantoonbaar dat zijn woning onder de grens van ongeschiktheid blijft en geen veiligheids- of gezondheidsrisico's meer vertoont.

¹⁸ Nieuwe vrijstellingsgrond sinds 14 mei 2011.

¹⁹ Vrijstellingsgrond geschrapt sinds 14 mei 2011.

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

Voor ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen gaat de inventarisbeheerder in eerste instantie voort op de beslissing van de burgemeester om het besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring op te heffen of op het proces-verbaal van uitvoering van de Wooninspecteur. De inventarisbeheerder baseert zijn beslissing dus in principe op de resultaten van de hercontroles uitgevoerd door de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) en de Wooninspectie. Als de gemeente over onvoldoende expertise beschikt om de hercontroles uit te voeren, kan ze in de mate van het mogelijke wel rekenen op ondersteuning van Wonen-Vlaanderen. Maar aangezien het Heffingsdecreet bepaalt dat de inventarisbeheerder een woning uit de lijst van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen schrapt zodra de houder van het zakelijk recht aantoonde dat de woning opnieuw in orde is, is de schrapping uit de inventaris niet exclusief gekoppeld aan de opheffing van het ongeschikt- en onbewoonbaarheidsbesluit. Het kan bijgevolg voorkomen dat de inventarisbeheerder een woning schrapt op basis van de resultaten van een onderzoek uitgevoerd door een controleur ongeschiktheid van Wonen-Vlaanderen of het PV van de Wooninspectie, terwijl het besluit tot ongeschikt – en onbewoonbaarverklaring (nog) niet is opgeheven door de burgemeester.

Provincie	Aantal panden geschrapt uit inv VW in 2011	Gemiddeld aantal dagen dat de in 2011 geschrapte panden op inv VW stonden	Aantal panden geschrapt uit inv OO in 2011	Gemiddeld aantal dagen dat de in 2011 geschrapte panden op inv OO stonden
Antwerpen	69	2108	688	766
Limburg	12	2180	277	690
Oost-Vlaanderen	27	2396	493	715
Vlaams-Brabant	25	2506	439	631
West-Vlaanderen	22	1788	433	857
Totaal	155	2196	2330	738

Deze tabel toont aan dat een pand veel sneller opnieuw geschrapt wordt uit de inventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen dan uit de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen. De ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen die in 2011 geschrapt werden stonden gemiddeld 738 dagen op de inventaris, de verwaarloosde panden die in 2011 geschrapt werden stonden gemiddeld maar liefst 2196 dagen op de inventaris. Nochtans liggen de heffingsbedragen gelijk. Moeten we uit deze cijfers afleiden dat verwaarlozing moeilijker te remediëren is dan ongeschikt- of onbewoonbaarheid of dat er actiever gesensibiliseerd wordt rond ongeschikt- en onbewoonbaarheid (door de gemeenten)?

4 ORGANISATIE EN ONDERSTEUNING INTERNE WERKING

4.1 TEAM WONINGKWALITEITSBEWAKING

Zowel centraal als decentraal werken een aantal personeelsleden van de afdeling Wonen aan het bewaken en verbeteren van de woningkwaliteit.

Centraal is er een coördinator kwaliteitsbewaking voor de administratieve en juridisch-inhoudelijke aspecten en een coördinator voor de technische aangelegenheden. De technische coördinator wordt ondersteund door één deskundige, twee hoofdcontroleurs, twee controleurs en één medewerker voor administratieve ondersteuning. Er is daarnaast ook een applicatie- en databeheerder, die het dossieropvolgingssysteem HOLV beheert en ervoor zorgt dat relevante data uit dit systeem beschikbaar is in Qlikview.

Decentraal is er eveneens een coördinator kwaliteitsbewaking. Deze is enerzijds het eerste aanspreekpunt voor de decentrale diensten en anderzijds het klankbord voor de centrale coördinatoren. In de decentrale diensten zijn er zowel administratieve krachten als onderzoekers actief rond woningkwaliteitsbewaking.

Provincie	Aantal personeelsleden in team woningkwaliteitsbewaking	Aantal personeelsleden in team onderzoekers ²⁰
Antwerpen	5	8
Vlaams-Brabant	3	4
Limburg	2	5
Oost-Vlaanderen	3	10
West-Vlaanderen	3	4

Volgende tabel geeft het aantal technische verslagen weer dat voor 2011 werd opgesteld, onderverdeeld volgens provincie en type technisch verslag.

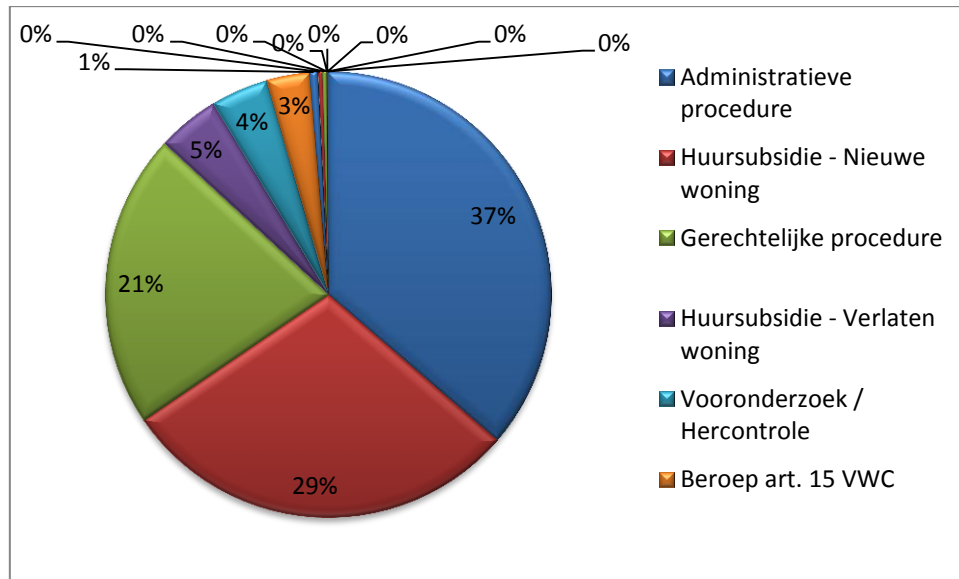
Opmerking: ook technische verslagen opgesteld na 2011 maar met een datum onderzoek in 2011 worden in deze tabel meegeteld. De tabel toont aan dat de meeste technische verslagen (4219 in totaal) inzake woningkwaliteit worden opgesteld in het kader van de administratieve procedure (dus na verzoek tot opstart van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring), gevolgd door de verslagen opgesteld in het kader van de huursubsidie nieuwe woning (3387) en de gerechtelijke procedure (2477).

Aantal en type technische verslagen woningkwaliteit						
Type technisch verslag	Antwerpen	Limburg	Oost-VI	VI-Brabant	West-VI	Totaal
Administratieve procedure	1256	248	1409	514	792	4219
Huursubsidie Nieuwe woning	1226	321	612	279	949	3387
Gerechtelijke procedure	690	390	473	685	239	2477
Huursubsidie Verlaten woning	115	37	223	38	113	526
Vooronderzoek/ hercontrole	214	93	56	122		485
Beroep art. 15 VWC	211	14	53	20	67	365
Aanvraag REG-premie	8	13	4	6	37	68
Huursubsidie Verlaten kamer	12	3	11	4	8	38
Huursubsidie Nieuwe woning - Beroep	20		8	1	6	35
Tijdelijk woonrecht weekendverblijf			3			3
Conformiteitsattest	1				1	2
Huursubsidie Verlaten woning - Beroep		1			1	2
Screening SVK				1	1	2
Snelherstel			1			1
Huursubsidie Verlaten kamer - Beroep			1			1

²⁰ De onderzoekers werken zowel rond kwaliteitsbewaking als rond premies en tegemoetkomingen aan particulieren.

Eindtotaal	3753	1120	2854	1670	2214	11611
------------	------	------	------	------	------	-------

Grafiek over type technisch verslag:

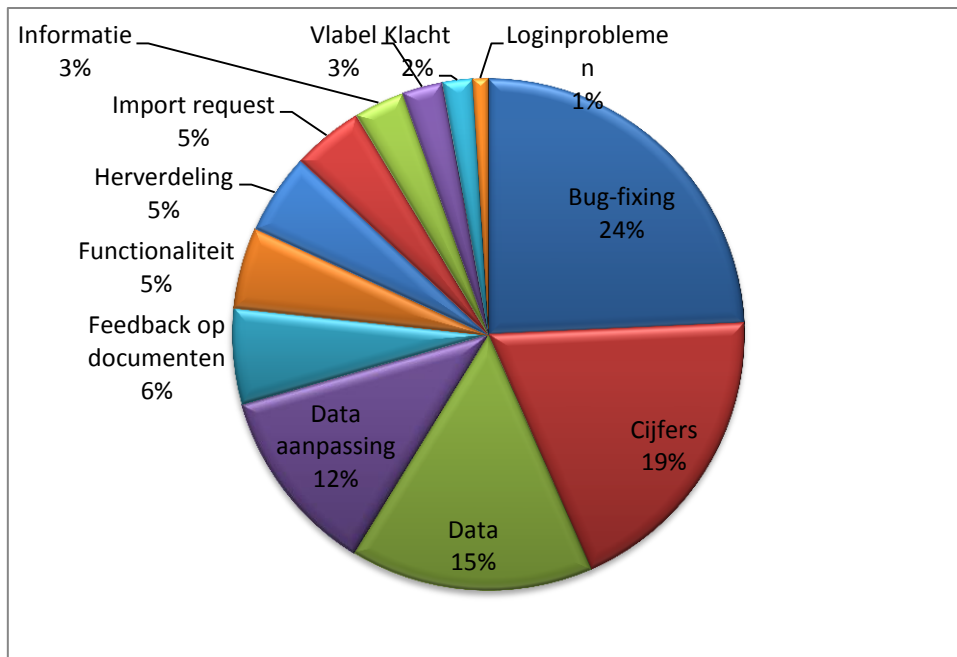


4.2 HOLV: HUIDIGE WERKING EN TOEKOMSTPLANNEN

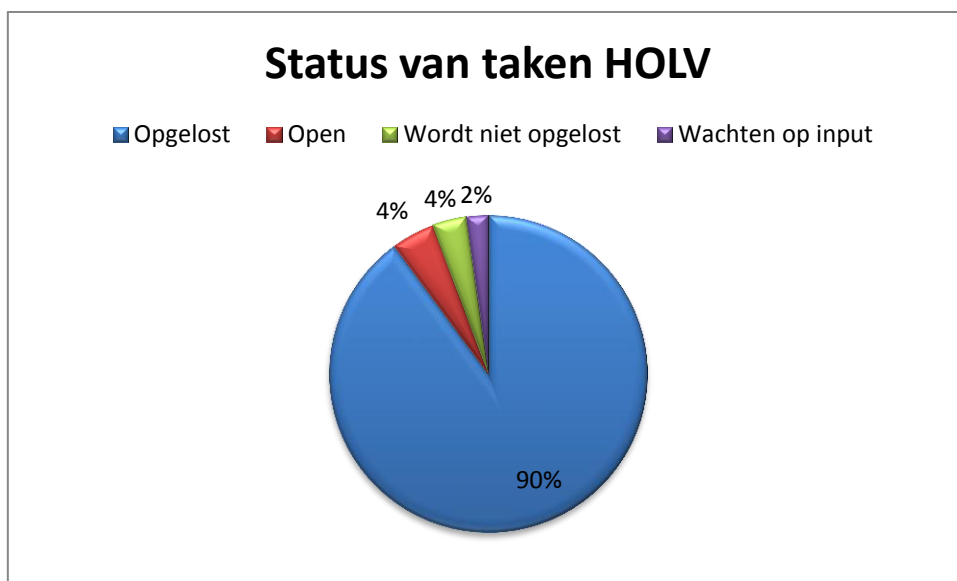
Zowel de administratieve dossieropvolging als het invullen van de technische verslagen van de onderzoeken ter plaatse en het inventarisbeheer gebeuren aan de hand van HOLV (Heffing op Leegstand en Verwaarlozing). De huidige applicatie is ontwikkeld in Access en heeft een Informix-databank. Het systeem wordt zowel gebruikt door Wonen-Vlaanderen als door de Vlaamse Wooninspectie.

De huidige applicatie heeft echter haar grenzen bereikt. In het Jaarondernemingsplan 2011 (cf. supra) werden daarom ter zake twee actiepunten opgenomen: enerzijds het “op de been houden” van de huidige HOLV en anderzijds alle voorbereidende stappen zetten om de omvorming van de applicatie naar een webapplicatie mogelijk te maken.

Wat het eerste actiepunt betreft, heeft de applicatie- en databeheerder in 2011 een aantal maatregelen genomen om de applicatie draaiende te houden. Onderstaande grafiek geeft voor 2011 een overzicht van de taken van de applicatie- en databeheerder m.b.t. de huidige HOLV. Bug-fixing staat met stip op de eerste plaats (76 taken, of 24%), wat bevestigt dat er veel tijd wordt gestoken in het “repareren” van onvolkomenheden in de applicatie.



Meer dan 90% van al deze taken/problemen kreeg als status “opgelost”:



Met betrekking tot het tweede actiepunt, werd begin februari een nota overgemaakt aan de minister over de dringende nood aan vervanging van de HOLV-applicatie door een web-based toepassing. In deze nota werden de beperkingen van de huidige toepassing²¹ verduidelijkt en werden twee scenario's voor vervanging naar voor geschoven: ofwel vertrekken van de bestaande toepassing en in een eerste fase de bestaande functionaliteiten van de huidige HOLV ombouwen, maar de structuur van de achterliggende databank voorlopig behouden, ofwel volledig opnieuw beginnen en zowel de toepassing als de achterliggende databank volledig opnieuw uittekenen- en bouwen. Begin mei gaf de minister haar fiat voor het eerste scenario, waarop een fiche bij BO 2011 voor kredieten werd ingediend.

De beheerder van HOLV ging daarop op zoek naar de beste manier om deze omvangrijke opdracht aan te pakken. Er werd gekozen voor de Agile/Scrum-methode, waarbij er gewerkt wordt met korte periodes van

²¹ HOLV vertoont tekortkomingen op volgende punten: onderhoud, beveiliging, betrouwbaarheid, gebruiksgemak, koppeling met andere databanken en rapportering,

ontwikkeling zodat elke twee à vier weken één of enkele functionaliteiten worden uitgewerkt. Eens de werkmethode was vastgelegd, werd het kernteam samengesteld. Volgende personen maken deel uit van dat kernteam en werken bijgevolg van bij aanvang mee aan de nieuwe applicatie:

- de applicatie- en databeheerder van de huidige HOLV;
- de applicatie- en databeheerder van andere applicaties van Wonen-Vlaanderen;
- de (externe) ontwikkelaar van de huidige HOLV;
- de ICT-teamverantwoordelijke (van de Management Ondersteunende Diensten);
- een ICT-er van de Management Ondersteunende Diensten;
- het afdelingshoofd van de Afdeling Wonen van Wonen-Vlaanderen;
- de applicatiebeheerder van de RWO Data Manager die werd ontwikkeld door het Departement RWO, afdeling Kennis en Informatie;
- de centrale coördinator kwaliteitsbewaking.

In het najaar van 2011 werd de ontwikkeling van de nieuwe applicatie voorbereid door de leden van dit team. Volgende acties werden in dat verband ondernomen:

- Bepalen van de basisstructuur (framework);
- Onderzoeken in welke mate de functionaliteiten van de RWO Data Manager herbruikt kunnen worden;
- Onderzoek naar de ontwikkelingsomgeving en opzetten van een testomgeving;
- Onderzoek naar authenticatie- en autorisatiebeheer (toegangsbeheer);
- In kaart brengen van de rollen en rechten van de toekomstige gebruikers;
- Opkuisen van de bestaande data;
- Starten met functionele analyse en het opstellen van een lijst met alle te ontwikkelen functionaliteiten (de “product backlog”);

Bedoeling is om in het voorjaar van 2012 te starten met de ontwikkeling van de eerste functionaliteiten van de nieuwe webapplicatie.

4.3 ONDERSTEUNING ONDERZOEKERS: TECHNISCH OVERLEG EN PORTAALSITE

De onderzoekers van Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie worden ondersteund door de centrale technische coördinator en de twee centrale hoofdonderzoekers. Zij organiseren periodiek een technisch overleg waarop naast de centrale ook elke decentrale dienst vertegenwoordigd is, evenals de hoofdonderzoeker en -coördinator van de Wooninspectie. Bedoeling van dat structureel overleg is om technische knelpunten te bespreken en uit te klaren en op die manier de eenvormigheid in beoordeling te vergroten. In 2011 vond er een technisch overleg plaats in februari, mei, september en november.

De afspraken die op het technisch overleg worden gemaakt, worden bijgehouden op het portaal voor onderzoekers, een sharepointsite. Deze sharepointsite migreerde in de zomer van 2011 naar de nieuwe versie van Sharepoint.

4.4 ONDERSTEUNING DOSSIER- EN INVENTARISBEHEERDERS: OMA EN VADEMECUM

De dossier- en inventarisbeheerders worden ondersteund door de centrale en decentrale coördinator woningkwaliteitsbewaking. De decentrale coördinator is het eerste aanspreekpunt voor de decentrale diensten bij ad hoc vragen of knelpunten. Als dat nodig is, escaleert de decentrale coördinator het probleem naar de centrale coördinator, die het verder onderzoekt en indien nodig overleg pleegt met de technische coördinator, het afdelingshoofd en/of de administrateur-generaal.

Wanneer dat nodig is, worden de gesignaleerde knelpunten besproken op het periodiek overleg met de aanspreekpunten (OMA). Het OMA is in 2011 zes keer doorgegaan.

Als het probleem voldoende is uitgeklaard, wordt het opgenomen in het vademecum Woningkwaliteitsbewaking. Dat is een intern document met enerzijds richtlijnen voor een correcte interpretatie van de regelgeving en anderzijds een lijst met relevante vragen en antwoorden. Dit vademecum moet de eenvormigheid in dossierbehandeling (door de verschillende diensten) ten goede komen. Het vademecum werd in februari 2011 geactualiseerd.

Betreffende het leegstandsregister en de leegstandsheffing werd een aparte lijst met veelgestelde vragen en antwoorden opgesteld.

5 INFORMATIE EN ONDERSTEUNING VAN - EN SAMENWERKING MET - EXTERNEN

5.1 HUURDERS EN VERHUURDERS

Zowel voor huurders als voor verhuurders zijn er handboeken ontwikkeld op www.bouwenenwonen.be. Voor huurders met woningkwaliteitsproblemen is er een stappenplan opgesteld. Dat plan vertelt stap voor stap hoe ze de problemen het best kunnen aanpakken.

Het handboek voor verhuurders werd in 2011 uitgewerkt en bevat volgende informatie:

- Informatie over het beoordelen van de kwaliteit van woningen: de technische verslagen die gebruikt worden bij het onderzoeken van de woningkwaliteit en de technische richtlijnen voor het invullen van deze verslagen;
- De technische verslagen die vanaf 1 januari 2013 gebruikt zullen worden;
- Informatie over de specifieke normen voor kamers bewoond door seizoenarbeiders;
- Informatie over de dakisolatienorm die in de toekomst zal gelden;
- De brochure “Uw woning werd ongeschikt/onbewoonbaar verklaard, wat nu?”, met alle relevante informatie over de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de regelgeving inzake inventarisatie en heffing.

De brochure “Uw woning werd ongeschikt/onbewoonbaar verklaard, wat nu?” werd begin 2011 herdrukt in de nieuwe huisstijl van Wonen-Vlaanderen. In de zomer van 2011 werd de folder aangepast aan de wijzigingen in de regelgeving, tengevolge het wijzigingsdecreet van 29 april 2011 (cf. supra) en het wijzigingsbesluit van 20 mei 2011²².

5.2 GEMEENTEN EN INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKINGSPROJECTEN LOKAAL WOONBELEID

5.2.1 LEEGSTANDSREGISTER EN –HEFFING

Het bestrijden van leegstand is sinds 1 januari 2010 volledig en uitsluitend aan het lokale niveau toevertrouwd. Het decreet Grond- en Pandenbeleid verplicht de gemeenten ertoe om de leegstand van woningen en gebouwen op haar grondgebied vast te stellen en de leegstaande panden op te nemen in een

²² BVR van 20 mei 2011 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot de kwaliteitsbewaking naar aanleiding van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (BS 17 juni 2011).

leegstandsregister. De gemeenten mogen het beheer van het leegstandsregister wel overdragen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid²³.

Het uitvoeringsbesluit bepaalt dat elke gemeente een reglement moet vaststellen met indicaties van leegstand. Ze kunnen bij de opmaak ervan desgewenst rekenen op ondersteuning van de decentrale diensten van Wonen-Vlaanderen. De gemeenten zijn er niet toe verplicht om Wonen-Vlaanderen een kopie te bezorgen van hun goedgekeurd leegstandsreglement, maar uit gegevens die de decentrale diensten (informeel) verzamelden blijkt dat 286 van de 308 Vlaamse gemeenten op 31 december 2011 over een leegstandsreglement beschikten.

Aantal van Leegstandsreglement op 31/12/2011			
Provincie	ja	neen	Eindtotaal
Antwerpen	70		70
Limburg	40	4	44
Oost-Vlaanderen	63	2	65
Vlaams-Brabant	52	13	65
West-Vlaanderen	61	3	64
Eindtotaal	286	22	308

De regelgeving bepaalt ook dat elk leegstandsregister minstens één keer per jaar geactualiseerd moet worden. Bij die actualisatie moeten alle woningen en gebouwen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat gecontroleerd worden. Het geactualiseerde leegstandsregister moet vervolgens aan Wonen-Vlaanderen worden bezorgd via de webapplicatie die daartoe werd ontwikkeld, de "RWO Data Manager". Dat moet ten laatste gebeuren op 30 april. De geactualiseerde gegevens voor 2011 zijn bijgevolg momenteel nog niet voorhanden. Daarom zijn de cijfers uit onderstaande tabel gebaseerd op de toestand gekend in de RWO Data Manager op 30 januari 2012²⁴.

Aantal woningen en gebouwen met status "leegstaand" in RWO Data Manager begin 2012			
Provincie	aantal leegstaande woningen	aantal leegstaande gebouwen	Eindtotaal
Antwerpen	1321	906	2227
Limburg	505	440	945
Vlaams-Brabant	650	905	1555
West-Vlaanderen	2531	1293	3824
Oost-Vlaanderen	1241	429	1670
Totaal	6248	3973	10221

²³ Voor de intergemeentelijke projecten Lokaal Woonbeleid die sinds het wijzigingsbesluit van 10 december 2010 (BVR tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid) gesubsidieerd worden of een verlenging van subsidie hebben gekregen, is vanaf de eerstkomende subsidiëriingsperiode het opmaken en het bijhouden van een leegstandsregister een verplichte actie. De gemeenten die aan die intergemeentelijke projecten participeren kunnen de inventarisatie (laten) uitvoeren via het intergemeentelijke samenwerkingsproject, maar kunnen er ook voor kiezen om het zelf te blijven doen. Voor de andere intergemeentelijke projecten, waarop het wijzigingsbesluit van 10 december 2010 nog niet van toepassing is, maakt het opmaken en bijhouden van een leegstandsregister nog geen deel uit van een verplichte projectactiviteit.

²⁴ De gemeenten kunnen hun leegstandsregister "in real time" opvolgen in de RWO Data Manager. Een aantal gemeenten doet dat. Voor die gemeenten toont de RWO Data Manager steeds de actuele toestand. Er zijn echter heel wat gemeenten die een eigen dossieropvolgingssysteem hebben. Deze gemeenten sturen slechts één keer per jaar, nl. rond 30 april, een geactualiseerd bestand door naar Wonen-Vlaanderen, dat vervolgens in de RWO Data Manager wordt ingeladen. Voor die gemeenten bevat de RWO Data Manager bijgevolg nog de gegevens zoals bezorgd rond 30 april 2011.

Gemeenten moeten dus de leegstand op hun grondgebied in kaart brengen, maar het decreet Grond- en Pandenbeleid legt verder geen concrete maatregelen op om de leegstand te bestrijden. Het decreet voorziet wel een kader voor een gemeentelijke leegstandsheffing, maar de gemeenten beslissen autonoom of ze dergelijke heffing invoeren en zo ja, onder welke voorwaarden. Onderstaande tabel geeft weer hoeveel gemeenten een leegstandsheffing hebben ingevoerd²⁵.

Aantal van Heffingsreglement op 31/12/2011			
Provincie	ja	neen	Eindtotaal
Antwerpen	47	23	70
Limburg	30	14	44
Oost-Vlaanderen	46	19	65
Vlaams-Brabant	41	24	65
West-Vlaanderen	52	12	64
Eindtotaal	216	92	308

In 2011 werd in 91 gemeenten het onderwerp ‘leegstand’ op de agenda geplaatst tijdens een overleg waarop Wonen-Vlaanderen was uitgenodigd. Het gaat in de meeste gevallen om een één- tot tweemaalige bespreking tijdens een lokaal woonoverleg van de stand van zaken van het leegstandsreglement, of om een toelichting over het reglement of over de invoering van een leegstandsheffing.

5.2.2 INFORMATIE- EN VORMINGSINITIATIEVEN T.A.V. GEMEENTEN

De rubriek “Lokaal woonbeleid/Verbeteren van de woningkwaliteit” op de website www.bouwenenwonen.be werd in 2011 sterk uitgebreid met het oog op maximale ondersteuning van de gemeenten en intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. De gemeenten kunnen er volgende informatie terugvinden m.b.t. het woningkwaliteitsinstrumentarium:

- het Handboek “De woningkwaliteit in uw gemeente bewaken”;
- de technische verslagen die gebruikt worden bij het controleren van de woningkwaliteit, samen met technische richtlijnen om die verslagen correct in te vullen;
- Modelbesluiten, -formulieren en -brieven;
- Veelgestelde vragen en antwoorden;
- De basisregelgeving en informatie over wijzigingen in de regelgeving.

De gemeenten kunnen via de voornoemde webstek ook een beperkte versie van het HOLV-programma downloaden. Daarmee kunnen ze technische verslagen verwerken en conformiteitsattesten aanmaken.

In 2011 werd in het kader van de Basiscursus Lokaal Woonbeleid opnieuw een sessie over woningkwaliteit gegeven. Deze sessie vond plaats op 17 mei 2011.

Eind 2011 werd de aftrap gegeven van een aantal doorgedreven technische vormingssessies. Deze opleidingen omvatten een theoretisch gedeelte, gevolgd door een praktische sessie van een halve dag. Tijdens de praktische sessie stellen de onderzoekers van Wonen-Vlaanderen samen met de deelnemers woningkwaliteitsproblemen vast in een aantal woningen. De eerste theoretische sessies vonden plaats op 12 en 19 december 2011 in Vlaams-Brabant.

5.3 VLAAMSE WOONINSPECTIE

²⁵ Opmerking: deze cijfers zijn onder voorbehoud. De gemeenten moeten Wonen-Vlaanderen geen kopie van het heffingsreglement bezorgen. De cijfers zijn dan ook gebaseerd op een informele bevraging.

Wonen-Vlaanderen werkt nauw samen met de Vlaamse Wooninspectie, zowel centraal als in de decentrale diensten. Zo maakt de Wooninspectie gebruik van hetzelfde HOLV-programma om technische verslagen te verwerken.

De centrale diensten hebben een structureel overleg dat in principe tweemaandelijks plaatsvindt. In 2011 ging dit overleg echter iets minder frequent door. Gelet op de intensieve samenwerking tussen beide agentschappen rond de wijzigingen aan het woningkwaliteitsinstrumentarium was er minder nood aan aparte overlegmomenten (cf. infra).

De hoofdcoördinator en hoofdonderzoeker van de Wooninspectie nemen ook deel aan het technisch overleg dat door de centrale dienst van Wonen-Vlaanderen wordt georganiseerd en de onderzoekers van de Wooninspectie kunnen steeds inschrijven voor de technische bijscholingen die door Wonen-Vlaanderen georganiseerd worden.

Eind 2011 heeft de Vlaamse Wooninspectie haar prioriteitenregeling bijgesteld. Deze bijsturing heeft belangrijke gevolgen voor de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Terwijl voorheen elke gerechtelijke procedure in principe ook aanleiding gaf tot het opstarten van een administratieve procedure, is het nu de bedoeling om beide procedures zoveel mogelijk uit elkaar te houden. De strafrechtelijke aanpak van de Wooninspectie moet dankzij deze gewijzigde aanpak (opnieuw) het sluitstuk van het woningkwaliteitsinstrumentarium worden, dat wordt ingezet om de ergste misdrijven te bestrijden.

5.4 VLAAMSE BELASTINGDIENST

De informatie-uitwisseling met de Vlaamse Belastingdienst, verantwoordelijk voor de inkohiering en inning van de heffingen die gekoppeld zijn aan opname in de gewestelijke inventaris, gebeurt via HOLV. Elke nacht wordt een kopie van HOLV geëxporteerd naar de Vlaamse Belastingdienst, zodat zij voortdurend over actuele informatie beschikt.

Interpretatieproblemen en praktische knelpunten worden doorgaans ad hoc besproken. Daarnaast gaat er enkele keren per jaar een overleg door tussen de centrale diensten. In 2011 is dat overleg 2 keer doorgegaan, nl. in juni en in november.

5.5 SOCIALE VERHUURKANTOREN

Eind 2008 - begin 2009 onderzochten onderzoekers van Wonen-Vlaanderen een 1000-tal woningen van sociale verhuurkantoren (SVK's). In 2009 en 2010 onderzocht Wonen-Vlaanderen woningen in huur genomen (of te nemen) door sociale verhuurkantoren (SVK's) met het oog op de REG-premie. Ook in 2011 werden er nog 68 woningen onderzocht in het kader van deze premiereregeling.

Wonen-Vlaanderen werkte mee aan een SWOT-analyse van de SVK-sector. De ervaringen van de voornoemde screenings werden in deze oefening meegenomen. De analyzenota, gecoördineerd door de afdeling Wonen van het Departement RWO, werd begin februari gefinaliseerd en overgemaakt aan het kabinet.

Uit de voornoemde initiatieven bleek dat de woningkwaliteitsbewaking in SVK-woningen extra aandacht verdient. Daarom organiseerde Wonen-Vlaanderen in het voorjaar van 2011 een overlegronde langs de 13 Vlaamse centrumsteden. Bedoeling van dit project is om met de betrokken lokale besturen en SVK's tot een afsprakenkader te komen, waarbij de gemeente zich ertoe engageert om elke woning te onderzoeken die in aanmerking komt voor inhuurname door het SVK en Wonen-Vlaanderen de nodige vormingsinitiatieven neemt t.a.v. de stedelijke onderzoekers en medewerkers van het SVK. De verkennende gesprekken met de centrumsteden en SVK's vonden plaats tijdens de zomermaanden. Het initiatief werd overal positief onthaald. Op basis van deze gesprekken werd een model van afsprakenkader uitgewerkt, dat eind september werd verspreid. Verwacht wordt dat de meeste afsprakenkaders in het voorjaar van 2012 getekend worden.

6.1 WETGEVENDE INITIATIEVEN

Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie bereidden in 2011 een aantal wijzigingen aan het woningkwaliteitsinstrumentarium voor. Een overzicht:

- **Het decreet van 29 april 2011** houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (BS 4 mei 2011). Een greep uit de wijzigingen inzake woningkwaliteitsbewaking die met het decreet van 29 april 2011 worden doorgevoerd:
 - o De minimale woningkwaliteitsnormen worden uitgebreid met normen rond energetische prestatie (verder uit te werken door de Vlaamse Regering, dus nog niet meteen operationeel);
 - o De uitzondering op de minimale oppervlakenorm voor bepaalde studentenkamers (8m²) wordt verlengd;
 - o De gemeenten kunnen conformiteitsattesten op eigen initiatief afleveren en de gefaseerde invoering van het conformiteitsattest wordt – wegens overbodig en ingewikkeld - geschrapt;
 - o De burgemeester krijgt in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring de mogelijkheid om ook na het verstrijken van de beslissingstermijn van 3 maanden alsnog een rechtsgeldige beslissing te nemen;
 - o In diezelfde procedure moet de burgemeester geen registratieattest meer versturen (samen met zijn besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring). Het besluit geldt als kennisgeving van de opname in de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen;
 - o De strafbaarstelling wordt uitgebreid tot “te huur stellen”;
 - o De herstellvordering wordt aangepast.

- Het **Besluit van de Vlaamse Regering van 20 mei 2011** tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot de kwaliteitsbewaking naar aanleiding van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (BS 17 juni 2011). Het besluit bevat vooral technische aanpassingen in functie van het wijzigingsdecreet van 29 april. Meer inhoudelijke wijzigingen:
 - o Er wordt een uitzondering op de oppervlakenorm voorzien voor studio's die al gebouwd of vergund waren op 1 februari 2008. De oppervlakte van de badkamer moet in dat geval bij de oppervlakte van de woonlokalen worden geteld, tot max. 3m².
 - o Vanaf 27 juni 2011 worden nieuwe conformiteitsattesten gebruikt. Er werden 4 modellen voorzien: 2 voor inwilliging na onderzoek en 2 voor impliciete inwilliging wegens het verstrijken van de beslissingstermijn. U kan de nieuwe modellen terugvinden in het handboek "De woningkwaliteit in uw gemeente bewaken", onder de rubriek "een conformiteitsattest aanmaken".
 - o De gefaseerde invoering van het conformiteitsattest, met het wijzigingsdecreet van 29 april decretaal al geschrapt, wordt opgeheven.
 - o De hercontroles uitgevoerd door de Wooninspectie worden, als een herstellvordering werd uitgebracht, betalend.

- Het **Besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 2011** tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen en van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en tot vaststelling van de inwerkingtreding van artikel 32, 3°, van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (BS 5 december 2011).
 - o Met dit besluit worden eerst en vooral de technische verslagen aangepast. Na een grondige evaluatie van de bestaande technische verslagen werd immers beslist om ze op een aantal punten bij te sturen. Het gaat vooral om beperkte aanpassingen, die een en ander moeten verduidelijken of verder verfijnen.

- Er wordt een nieuw technisch verslag vastgesteld voor het controleren van kamers bewoond door seizoenarbeiders.
- Er wordt een minimale dakisolatienorm voorzien voor zelfstandige woningen. Deze dakisolatienorm zal vermeld worden op het nieuwe technische verslag voor het onderzoek van de kwaliteit van (zelfstandige) woningen, maar zal de eerste jaren nog niet gequoteerd worden. Pas vanaf 2015 zullen er effectief strafpunten worden toegekend aan woningen die niet voldoen aan de minimale dakisolatienorm.

Wonen-Vlaanderen informeerde de lokale besturen en intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid over deze wetgevende initiatieven langs verschillende kanalen:

- Formeel schrijven naar alle gemeenten, samen met de Vlaamse Wooninspectie;
- Mailing naar alle gemeentelijke en intergemeentelijke contactpersonen, via de decentrale diensten;
- Uitgebreide informatie op www.bouwenenwonen.be;
- Informatie op VVSG-commissie Huisvesting en artikel voor publicatie in VVSG-nieuwsbrief;
- Basiscursus lokaal woonbeleid.

In 2011 is ook gestart met de voorbereiding van een tweede reeks decreetwijzigingen. Belangrijkste doelstelling van deze nieuwe oefening is de integratie van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Wooninspectie deed een eerste voorstel, waarop Wonen-Vlaanderen verder werkte. In mei 2011 bezorgde het agentschap een nieuw tekstvoorstel, waarin naast de integratie van Kamerdecreet in Vlaamse Wooncode ook voorstellen werden gedaan met het oog op het verbeteren van de administratieve procedure, het versterken van (het nut van) het conformiteitsattest en de responsabilisering van de gemeenten. Dat voorstel werd in de loop van 2011 verder verfijnd en uitgewerkt.

6.2 PARLEMENTAIRE VRAGEN

De centrale dienst van Wonen-Vlaanderen bereidde in 2011 een 20-tal antwoorden voor op parlementaire vragen en vragen om uitleg. De vragen gingen over het leegstandsregister en de –heffing, de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, met onder meer twee vragen over het proefproject rond het recupereren van herhuisvestingskosten (cf. punt 6.3), de gewestelijke inventaris en het conformiteitsattest.

6.3 PROEFPROJECT ROND HET RECUPEREREN VAN HERHUISVESTINGSKOSTEN

Hét knelpunt in het woningkwaliteitsinstrumentarium is het herhuisvesten van de bewoners van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. Om dit probleem te ondervangen schreef de decreetgever al in 2006 de mogelijkheid in om de kosten die gepaard gaan met het herhuisvesten van de bewoners te verhalen op de eigenaar. Deze optie werd echter tot nu toe niet benut, wellicht omdat de gemeenten alle kosten moeten prefinancieren zonder enige garantie op recuperatie. Daarom zette de minister samen met de Vlaamse Wooninspectie, Wonen-Vlaanderen en een aantal gemeenten een proefproject op. Binnen dat project neemt het Herstelfonds de herhuisvestingskosten van de gemeente op zich om ze vervolgens te verhalen op de verhuurder. Volgende gemeenten nemen deel aan het project:

- provincie Antwerpen: Mechelen, Turnhout en de gemeenten uit de stadsregio Turnhout (Vosselaar, Beerse en Oud-Turnhout);
- provincie Vlaams-Brabant: Diest, Vilvoorde, Leuven, Dilbeek;
- provincie West-Vlaanderen: Kortrijk, Oostende, Roeselare;
- provincie Limburg: Riemst, Genk, Sint-Truiden, Hasselt, Beringen.
- Provincie Oost-Vlaanderen: Gent.

Op Gent na werden alle samenwerkingsovereenkomsten tussen het Herstelfonds en de deelnemende gemeenten in 2011 getekend.

Aangezien de middelen van het Herstelfonds worden aangewend is het noodzakelijk dat de vaststellingen van ongeschikt- en onbewoonbaarheid gebeuren door de Wooninspectie. De Wooninspectie is dan ook de trekker van dit project. Wonen-Vlaanderen begeleidde de wooninspecteurs bij de gesprekken met de deelnemende gemeenten, denkt mee na over de concrete uitvoering en signaleerde knelpunten en volgt de resultaten op.

6.4 BELEIDSEVALUATIE: NIEUWE WOONSURVEY EN WONINGSCHOUWING

Het Steunpunt Ruimte en Wonen bereidde in 2011 een nieuwe Vlaamse woonsurvey en woningschouwing voor. Daartoe werd een begeleidingsgroep samengesteld.

Wonen-Vlaanderen maakte niet alleen deel uit van die begeleidingsgroep, maar werkte samen met de onderzoekers van het Steunpunt ook een methodiek uit die moet toelaten om de woningkwaliteit op een eenvoudige manier en zonder nood aan doorgedreven technische expertise in kaart te brengen.

Deze methodiek werd vervolgens op het terrein uitgetest. Dat gebeurde door de resultaten van de ontwikkelde (eenvoudige) checklist, ingevuld door onderzoekers van het Steunpunt, te vergelijken met de technische verslagen die door de onderzoekers van Wonen-Vlaanderen werden ingevuld.

7 UITDAGINGEN VOOR 2012

Tot slot een korte blik op enkele van de uitdagingen die in 2012 op ons afkomen:

Als gevolg van de transitieoperatie binnen het beleidsdomein RWO is Wonen-Vlaanderen sinds begin 2012 ook volledig verantwoordelijk voor de beleidsvoorbereiding, -ondersteuning en –evaluatie inzake woningkwaliteitsbewaking. De centrale dienst van de afdeling Wonen nam in dat verband wel al heel wat beleidsvoorbereidende taken op zich (naast de onder punt 6 vermelde initiatieven bvb. ook het voorbereiden van de beroepsbeslissingen m.b.t. de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en het behandelen van aanvragen tot verlenging van de schorsing van heffing), nu komen daar nog enkele opdrachten bij. Het gaat onder meer over het nakijken van gemeentelijke kamerreglementen, het behandelen van beroepen tegen de uitoefening van het sociaal beheerrecht en het opvolgen van de procedures voor de Raad van State.

De integratie van enerzijds beleidsvoorbereiding, -ondersteuning en –evaluatie en anderzijds beleidsuitvoering in de afdeling Wonen zal ons toelaten om de ervaringen op het terrein nog beter te benutten bij het uitwerken en evalueren van beleidsinitiatieven. En omgekeerd laat deze wisselwerking ook toe om nog efficiënter in te spelen op – en te communiceren over – het gehanteerde beleid.

Wat de wetgevende initiatieven betreft, mogen we verwachten dat de tweede reeks decreetwijzigingen zal worden gefinaliseerd. Wonen-Vlaanderen zal samen met de Vlaamse Wooninspectie (verder) instaan voor de voorbereiding van het volledige dossier. Het dossier bevat een aantal ingrijpende aanpassingen aan het woningkwaliteitsinstrumentarium, waaronder de integratie van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode en – in het kader van het Witboek Interne Staatshervorming - mogelijkheden tot ontvoogding van gemeenten in de administratieve procedure. In een volgende fase zullen de bijhorende uitvoeringsbesluiten moeten worden herzien. Ook dat dossier zal door Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse wooninspectie worden voorbereid. En nadien zal er uiteraard een uitgebreide communicatie- en vormingscampagne worden opgezet.

In het najaar zal Wonen-Vlaanderen ook communicatie- en vormingsinitiatieven nemen over de nieuwe technische verslagen die vanaf 1 januari 2013 gebruikt zullen worden.

Wat de woningkwaliteit in de SVK-sector betreft, hoopt Wonen-Vlaanderen in de eerste helft van 2012 voor elke centrumstad een afsprakenkader af te sluiten over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden (aan de SVK's die op het grondgebied van de centrumstad actief zijn). Binnen dit project staan de centrumsteden in voor het onderzoeken van de woningen, terwijl Wonen-Vlaanderen een aantal engagementen m.b.t. vorming en bijscholing opneemt. Voor alle te huur aangeboden woningen die buiten dergelijk afsprakenkader vallen, zal Wonen-Vlaanderen (wellicht) vanaf 1 januari 2013 zelf een conformiteitsonderzoek moeten uitvoeren²⁶. Het spreekt voor zich dat het agentschap zich hierop zal moeten organiseren.

Daarnaast zal Wonen-Vlaanderen ook in het kader van de Vlaamse huurpremie conformiteitsonderzoeken uitvoeren. Het is duidelijk dat de afdeling Wonen zich in 2012 hierop moet voorbereiden.

Wat leegstand betreft, heeft Wonen-Vlaanderen de voorbije twee jaar maximaal ingezet op ondersteuning en begeleiding. Het agentschap zal dat uiteraard blijven doen, maar zal zich vanaf 2012 ook meer toeleggen op het opvolgen van de verplichte actualisatie van het leegstandsregister.

Tenslotte wacht er een grote uitdaging op informatica-technisch vlak. Na een periode van intensieve voorbereiding, werd immers begin 2012 gestart met de ontwikkeling van het nieuwe web-based dossieropvolgingssysteem dat HOLV zal moeten vervangen.

²⁶ Het ontwerp van BVR houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, waarin deze regeling inzake woningkwaliteitsbewaking is opgenomen, werd door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurd op 30 april 2012.