

**JAARVERSLAG 2017  
WONINGKWALITEIT**



////////////////////////////////////

# INHOUD

<b>1</b>	<b>Het conformiteitsonderzoek.....</b>	<b>4</b>
1.1	Aantal conformiteitsonderzoeken	5
1.2	Aanleiding van het conformiteitsonderzoek	8
1.3	Vaststellingen	11
1.3.1	Beoordeling van de conformiteit	11
1.3.2	Aantal strafpunten	13
1.3.3	Meest voorkomende gebreken	13
1.3.4	Rookmelders	14
1.3.5	Dakisolatienorm	15
1.4	Studentenkamers	16
<b>2</b>	<b>De administratieve procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.....</b>	<b>17</b>
2.1	Verzoek van de burgemeester aan Wonen-Vlaanderen	17
2.2	Advies van de adviseur woningkwaliteit	18
2.3	Besluit van de burgemeester	21
2.4	Beroep bij de minister	24
<b>3</b>	<b>Het conformiteitsattest.....</b>	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>Vlaamse inventaris verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid (vivoo) .....</b>	<b>29</b>
4.1	Beheer vivoo	29
4.2	Inventariseren van ongeschikt- en onbewoonbaarheid	29
4.3	Versturen van herinneringsbrieven	32
4.4	Beoordelen van verzoeken tot vrijstelling en opschorting	32
4.5	Schrappingen	35
<b>5</b>	<b>Lokaal beleid woningkwaliteit.....</b>	<b>36</b>
5.1	Gemeentelijke Heffing en opcentiemen	36
5.2	Verordening conformiteitsattest	37
5.3	Kamerreglement	38
5.4	Vrijstelling van de adviesverplichting	39
5.5	Synthesekaart lokaal beleid woningkwaliteit	40
<b>6</b>	<b>Conclusie: de kerncijfers voor 2017.....</b>	<b>41</b>

# 1 HET CONFORMITEITSONDERZOEK

De Vlaamse Wooncode bepaalt de minimale normen waaraan woningen in Vlaanderen moeten voldoen. Die normen staan beschreven in het technisch verslag: dat is een controlelijst voor woningcontroleurs van de gemeenten en Wonen-Vlaanderen. Er is een apart technisch verslag voor zelfstandige woningen, voor (studenten)kamers en voor kamers bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders.

Tijdens een controle ter plaatse beoordeelt de woningcontroleur aan de hand van het technisch verslag de kwaliteit van het gebouw waarin de zelfstandige woning of kamer zich bevindt, en van de zelfstandige woning of kamer zelf. Dit onderzoek noemt men “het conformiteitsonderzoek”. De onderzoeker controleert daarbij onder meer de volgende zaken:

- Zijn het dak, de buitenmuren, de dragende binnenmuren en de draagvloeren voldoende stevig en stabiel?
- Zijn de technische installaties (elektriciteits- en de gas- of stookolie-installatie) voldoende veilig?
- Is er een risico op CO-vergiftiging?
- Is er vochtschade?
- Zijn de ramen en deuren in goede staat of vertonen ze houtrot, corrosie of andere gebreken?
- Zijn de wanden en vloeren naar behoren afgewerkt?
- Is de woning veilig toegankelijk?
- Zijn de bad-, keuken- en toiletfunctie(s) vakkundig geïnstalleerd en functioneren ze naar behoren?
- Kan de woning voldoende verlicht en verlucht worden?
- Voldoet de woning aan de minimale oppervlakte- en hoogtenormen?

Bij kamers controleert men ook de gemeenschappelijke toiletten, keukens en badkamers.

Elk vastgesteld gebrek krijgt een bepaald aantal strafpunten. Vanaf 15 strafpunten is een woning niet-conform en kan de burgemeester ze ongeschikt verklaren. Als de woning ook een veiligheids- en gezondheidsrisico inhoudt, is ze bovendien onbewoonbaar. In dat geval stelt de woningcontroleur naast het technisch verslag ook een “omstandig verslag” op. Dat is een omschrijving van de gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

De huidige technische verslagen zijn in gebruik sinds 1 januari 2013.

Deze technische verslagen zijn in 2016 wel twee keer aangepast: een eerste zeer beperkte technische bijsturing is in werking getreden op 22 januari en een tweede aanpassing op 1 oktober. Door de eerste wijziging kan de woningcontroleur in het technisch verslag nu ook strafpunten toekennen omwille van een negatief brandweerverslag van een brandtoezichter die is aangewezen door de burgemeester. Voorheen moest dat verslag altijd door de brandweer zijn opgesteld.

Met de wijziging van 1 oktober 2016 worden strafpunten ingevoerd voor de afwezigheid van dubbel glas. Om eigenaars nog voldoende tijd te geven om zich aan deze nieuwe vereiste te conformeren zal de woningcontroleur er tot 31 december 2019 alleen een opmerking over maken. Vanaf 1 januari 2020 zal het

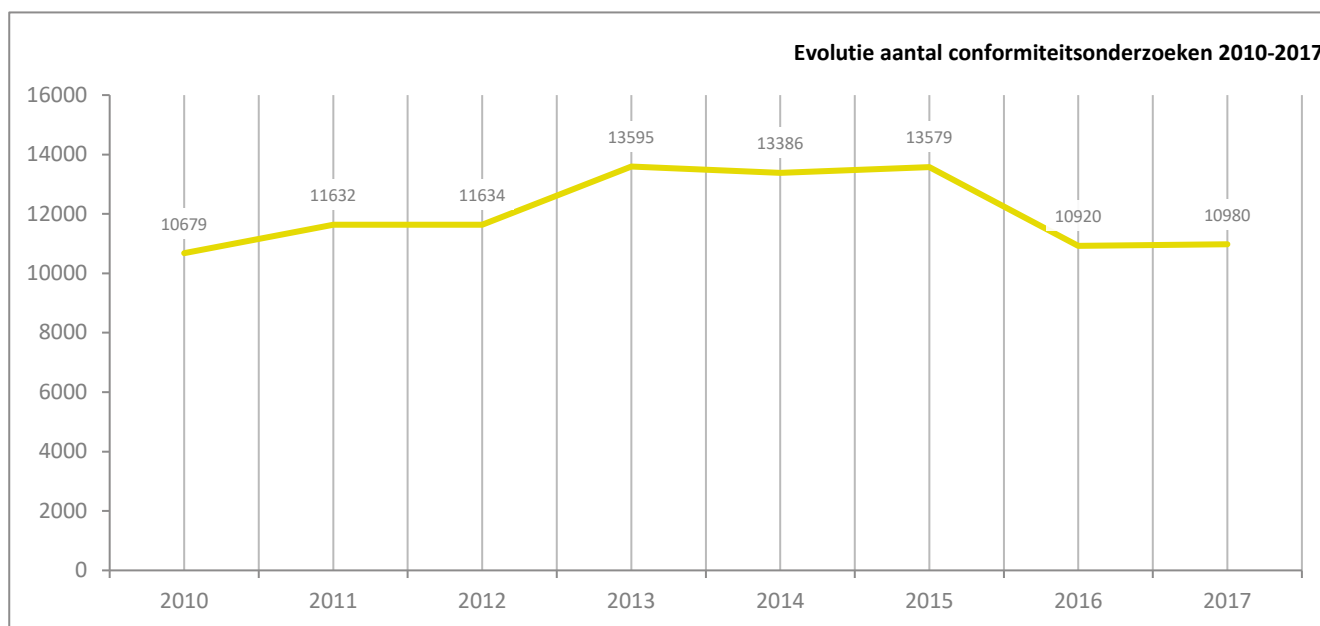
ontbreken van dubbel glas in de leefruimten en badkamer strafpunten krijgen. Naast deze nieuwe vereiste zijn er sinds 1 oktober 2016 voor bestaande woningen ook twee beperkte afwijkingen toegestaan op de oppervlakenorm, op voorwaarde dat er structureel plaatsbesparende maatregelen zijn genomen. Tenslotte wordt bij de berekening van de bezettingsnorm nu ook rekening gehouden met open keukenconcepten.

Meer informatie over deze wijzigingen vindt u op <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/wijzigingsbesluit-betreffende-woningkwaliteit-goedgekeurd>. Specifieke informatie over de nieuwe dubbelglasnorm op <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/dubbelglasnorm>.

## 1.1 AANTAL CONFORMITEITSONDERZOEKEN

In 2017 voerde Wonen-Vlaanderen **10 980 conformiteitsonderzoeken** uit.

In de periode 2010-2017 vertoont het aantal onderzoeken per jaar een licht stijgende lijn tot 2013, bereikt dan een status quo en daalt in 2016 terug tot op het niveau van 2010. In 2017 werden ongeveer evenveel onderzoeken uitgevoerd als in 2016.



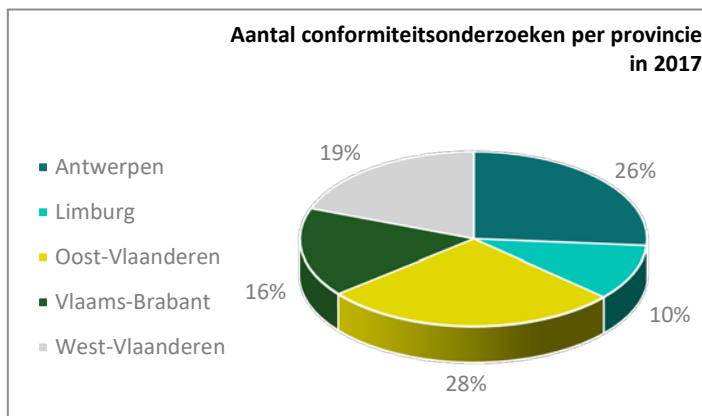
De lagere cijfers voor 2016 en 2017 zijn deels te wijten aan de interne reorganisatie van Wonen-Vlaanderen. Naar aanleiding van de inkanteling van de Vlaamse Wooninspectie (vanuit het agentschap Inspectie RWO) in het agentschap Wonen-Vlaanderen in september 2016 zijn de woningcontroleurs - die voorheen verspreid waren over de twee voornoemde agentschappen - samengebracht in één technische pool binnen Wonen-Vlaanderen. Bedoeling is dat elke woningcontroleur van de technische pool inzetbaar is voor elk type van conformiteitsonderzoek (in kader van huursubsidie, procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring inclusief de beroepsprocedure, afgifte conformiteitsattest, SVK-inhuurname en strafrechtelijke procedure). Om die ambitie te kunnen realiseren bouwden de woningcontroleurs vanaf het najaar van 2016 kennis op over de

voor hen voorheen onbekende procedures. Daarvoor volgden ze een opleidingstraject, waardoor het aantal conformiteitsonderzoeken tijdelijk lager lag.

Los daarvan lag de effectief beschikbare capaciteit van de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen (excl. de woningcontroleurs van de Vlaamse Wooninspectie) in 2016 11% lager dan in 2015 door langdurige ziekte, niet één op één vervangen van uitstroom door pensionering en fysieke beperkingen van enkele woningcontroleurs die leidden tot een heroriëntering binnen de organisatie. De effectief beschikbare inzet in 2017 lag iets lager dan in 2016 (2%).

#### Evolutie onderzoeken 2010-2016

Het grootste aandeel onderzoeken in 2017 werd uitgevoerd in de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen, samen iets meer dan de helft van het totaal aantal conformiteitsonderzoeken van Wonen-Vlaanderen.



Provincie	gemeente	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Antwerpen</b>	Antwerpen*	2107	2384	2529	2951	2609	2251	1704	1532
	Mechelen	245	242	186	181	233	194	188	245
	Turnhout	104	74	99	158	181	198	107	149
<b>Limburg</b>	Genk	124	112	83	120	101	101	100	118
	Hasselt	145	208	376	147	234	184	201	136
<b>Oost-Vlaanderen</b>	Aalst*	262	171	175	195	260	280	346	313
	Gent	957	1314	1183	1544	1287	1650	1168	1098
	Sint-Niklaas*	175	184	187	316	343	368	226	180
<b>Vlaams-Brabant</b>	Leuven	559	620	706	795	865	1443	550	834
<b>West-Vlaanderen</b>	Brugge	164	178	156	186	137	132	116	180
	Kortrijk	254	264	160	239	221	205	196	221
	Oostende*	370	553	496	568	571	726	514	549
	Roeselare	217	142	123	103	103	103	78	78
<b>Eindtotaal</b>		5683	6446	6459	7503	7145	7835	5494	5633

\* = steden die op 1/01/2017 al vrijgesteld waren van de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Meer dan de helft van de onderzoeken van Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie in de periode 2010-2017 wordt uitgevoerd in de 13 kernsteden (54%). In de kleinere steden en gemeenten bedraagt dat aandeel 48%. In 2017 zijn er ongeveer evenveel onderzoeken uitgevoerd in de 13 centrumsteden als in de kleinere steden en gemeenten samen.

Steden kunnen kiezen voor een vrijstelling van de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Door deze vrijstelling kan de burgemeester een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring nemen zonder advies – en dus ook zonder conformiteitsonderzoek – van Wonen-Vlaanderen. De burgemeester baseert zijn beslissing dan op een conformiteitsonderzoek van een of meerdere woningcontroleurs die hij zelf heeft aangewezen (zie ook punt 5.4). Hierdoor neemt het aantal onderzoeken voor deze gemeenten in bovenstaande tabel vanaf deze vrijstelling af (zoals duidelijk het geval is voor Antwerpen en Sint-Niklaas vanaf 2015).

De sterke stijging in de periode 2013-2015 in Leuven is het gevolg van een tijdelijke overgangsmaatregel voor bestaande studentenkamers (zie verder punt 1.4). Ook in Gent was de stijging van het aantal conformiteitsonderzoeken in 2015 vooral te wijten aan deze overgangsmaatregel. De piek in 2013 in Gent was dan weer het gevolg van een grote krot-spot actie van de stad Gent en de brandweer die voor een aantal studentenverblijven leidde tot een adviesvraag aan – en dus ook conformiteitsonderzoek van – Wonen-Vlaanderen.

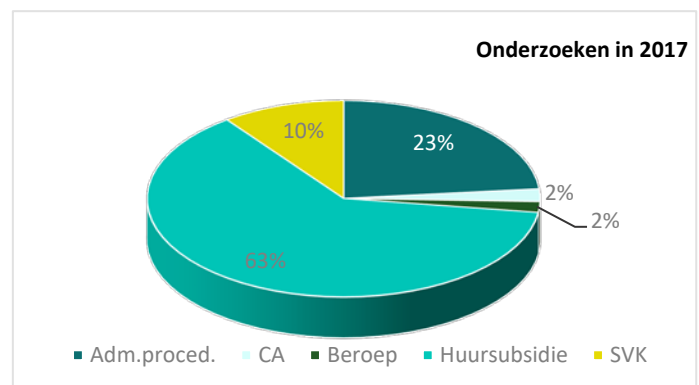
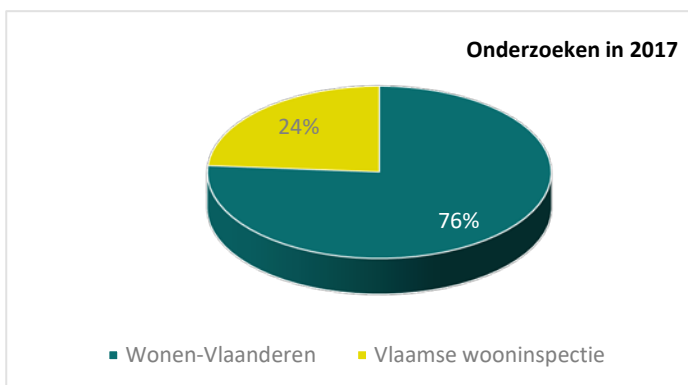
Van de onderzoeken in 2017 werd 11% uitgevoerd in kamers (de zgn. niet-zelfstandige woningen) en 89% in zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen, studio's). Deze verhouding bleef in de periode 2010-2015 redelijk stabiel, maar vanaf 2016 is er een lager aandeel onderzoeken in kamers.

jaar	aantal onderzoeken	Zelfstandige woningen	kamers
2010	10 679	84%	16%
2011	11 632	85%	15%
2012	11 634	84%	16%
2013	13 595	83%	17%
2014	13 386	82%	18%
2015	13 579	80%	20%
2016	10 920	89%	11%
2017	10 980	89%	11%

## 1.2 AANLEIDING VAN HET CONFORMITEITSONDERZOEK

**Wonen-Vlaanderen** voert conformiteitsonderzoeken uit in het kader van:

- de vraag tot afgifte van een conformiteitsattest, als de burgemeester de afgifte van het attest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen binnen zestig dagen (afgekort 'CA');
- de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, met het oog op het adviseren van de burgemeester (afgekort 'AP');
- de beroepsprocedure bij de minister van Wonen tegen de beslissing (of het uitblijven van een beslissing) van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring;
- de strafrechtelijke handhaving. Dit wordt opgenomen door de **Vlaamse Wooninspectie (WI)**. De WI richt deze strafrechtelijke handhaving op de huurwoningen met de meest ernstige kwaliteitsproblemen. Zoals hoger vermeld maakt de Wooninspectie sinds 1 september 2016 deel uit van de afdeling Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen. Daarvoor was ze ondergebracht in het agentschap Inspectie RWO. Meer informatie over de werking en de resultaten van de WI in 2016 kan u vinden in haar jaarverslag: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/jaarrapporten-vlaamse-wooninspectie>.
- de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (SVK's), zodat zij de kwaliteit van de woningen die ze in huur willen nemen correct kunnen inschatten;
- de aanvraag voor een tegemoetkoming in de huurprijs, als de aanvrager verhuist van een slechte of onaangepaste<sup>1</sup> naar een goede, aangepaste woning (huursubsidie, afgekort 'HS').



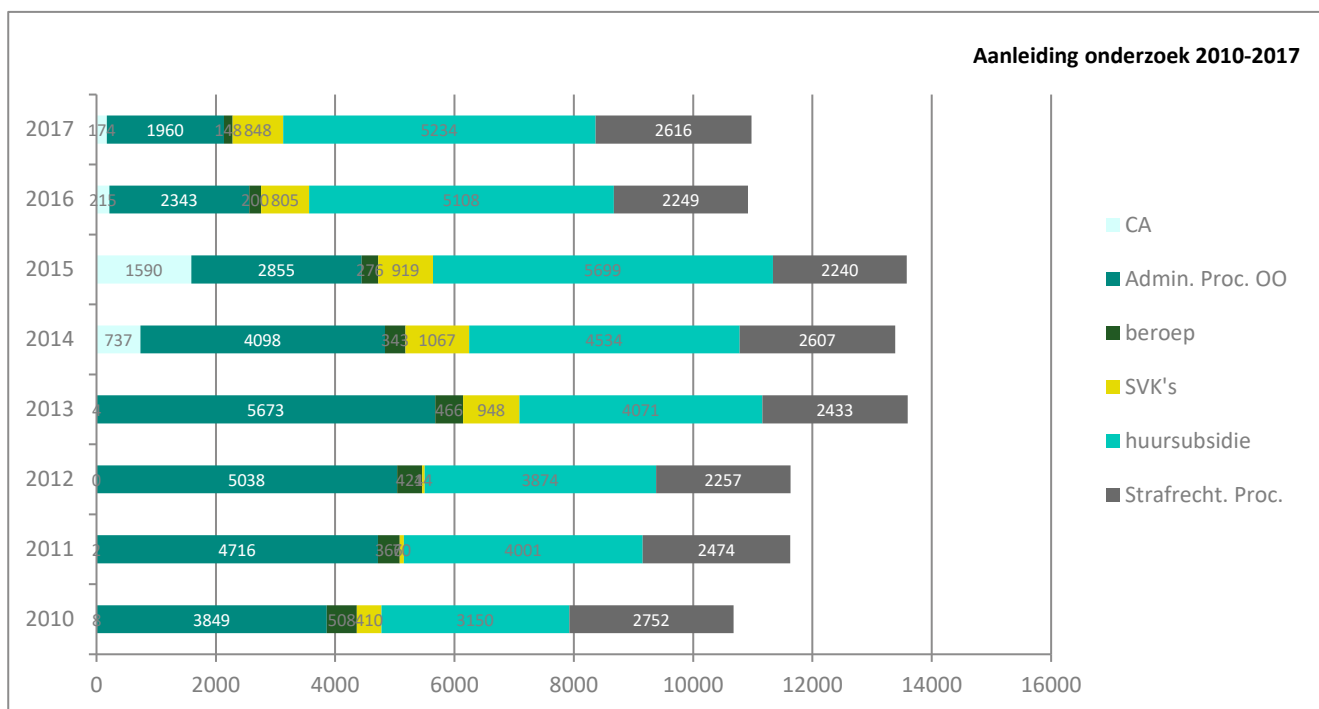
<sup>1</sup> Een woning kan onaangepast zijn aan de fysieke toestand van de bewoner, gelet op zijn leeftijd of zijn handicap.



Volgende tabel geeft de evolutie van het aandeel uitgevoerde conformiteitsonderzoeken meer in detail weer, onderverdeeld volgens aanleiding van het onderzoek<sup>2</sup>:

	CA		Adm. procedure <sup>3</sup>		Beroep		SVK		Huursubsidie <sup>4</sup>		Strafrecht. procedure <sup>5</sup>		Totaal
<b>2010</b>	8	0,1%	3849	36,0%	508	4,8%	410	3,8%	3150	29,5%	2752	25,8%	10677
<b>2011</b>	2	0,0%	4716	40,6%	366	3,1%	70	0,6%	4001	34,4%	2474	21,3%	11629
<b>2012</b>	0	0,0%	5038	43,3%	421	3,6%	44	0,4%	3874	33,3%	2257	19,4%	11634
<b>2013</b>	4	0,0%	5673	41,7%	466	3,4%	948	7,0%	4071	29,9%	2433	17,9%	13595
<b>2014</b>	737	5,5%	4098	30,6%	343	2,6%	1067	8,0%	4534	33,9%	2607	19,5%	13386
<b>2015</b>	1590	11,7%	2855	21,0%	276	2,0%	919	6,8%	5699	42,0%	2240	16,5%	13579
<b>2016</b>	215	2,0%	2343	21,5%	200	1,8%	805	7,4%	5108	46,8%	2249	20,6%	10920
<b>2017</b>	174	1,6%	1960	17,9%	148	1,3%	848	7,7%	5234	47,7%	2616	23,8%	10980

In 2017 is het aantal onderzoeken door Wonen-Vlaanderen licht gestegen t.o.v. 2016. We noteren een stijging in de categorieën SVK-onderzoeken, huursubsidie en de strafrechtelijke procedure. In de categorieën conformiteitsattest, administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en beroepsprocedure werden minder conformiteitsonderzoeken uitgevoerd.



<sup>2</sup> Deze cijfers zijn gebaseerd op het aantal technische verslagen dat in het dossieropvolgingssysteem HOLV is aangemaakt. Opmerking: ook voor woningen waarvoor de toegang werd geweigerd (en de woningcontroleur dus geen inpendig onderzoek kon uitvoeren wordt in een aantal gevallen een technisch verslag opgesteld (bvb. als de gebreken in de gemene delen van een appartementsgebouw van die aard zijn dat alle appartementen in het gebouw ongeschikt of onbewoonbaar zijn of bij kamers om de bezettingsnorm van de gemeenschappelijke functies te kunnen berekenen).

<sup>3</sup> Types technisch verslag die hier worden meegeteld: vooronderzoek, hercontrole, snelherstel.

<sup>4</sup> Hier worden naast de types huursubsidie (nieuwe en verlaten woning + hercontroles) ook de onderzoeken in SVK-woningen meegeteld die worden uitgevoerd naar aanleiding van een aanvraag huursubsidie (type technisch verslag = SVK huursubsidie en SVK huursubsidie-hercontrole).

<sup>5</sup> In 2010 en 2011 inclusief 2, respectievelijk 3 onderzoeken ikv tijdelijk woonrecht weekendverblijf.



- **Onderzoeken voor SVK's**

In 2013 werd het hoogst aantal onderzoeken uitgevoerd (1067). Daarna is dat aantal gestadig gedaald tot een 800-tal in 2016. In 2017 is dat aandeel weer wat gestegen tot 848. Het aandeel in het totaal aantal uitgevoerde conformiteitsonderzoeken schommelt rond 7-8%.

- **Tegemoetkoming in de huurprijs**

Deze onderzoeken vormen veruit de grootste groep. Het aandeel steeg de laatste jaren behoorlijk ten opzichte van de andere categorieën. In 2017 maakt onderzoeken in het kader van een tegemoetkoming in de huurprijs bijna de helft uit van het totaal aantal onderzoeken. Het absolute aantal ligt nu rond vijfduizend.

- **Strafrechtelijke procedure**

Ten opzichte van het jaar daarvoor werden een 400-tal meer onderzoeken uitgevoerd in 2017, waarmee het aandeel in het totaal aantal onderzoeken van dat jaar bijna op een kwart is komen te liggen (wat vergelijkbaar is met de situatie in 2010).

## 1.3 VASTSTELLINGEN

### 1.3.1 Beoordeling van de conformiteit

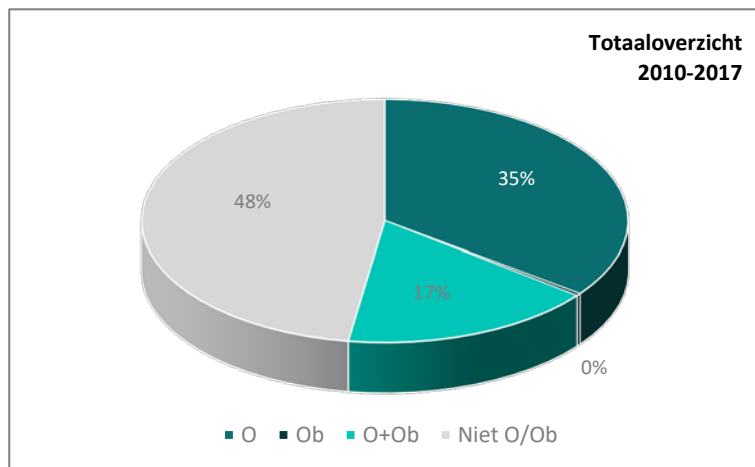
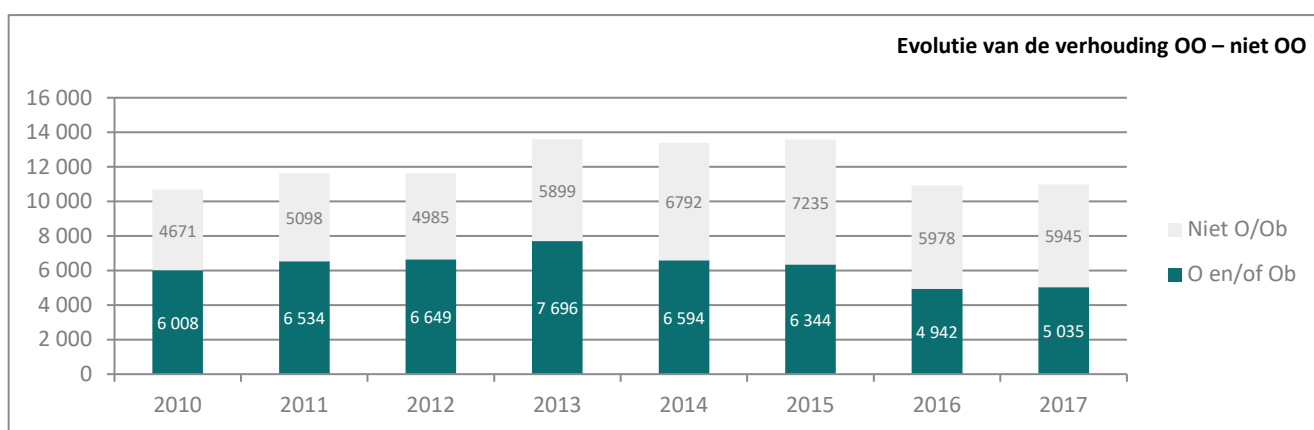
Van de 10 980 onderzoeken in 2017 bleek het in iets minder dan de helft om een niet-conforme woning te gaan (46% of 5 035 woningen).

jaar	ongeschikt	onbewoonbaar	ongeschikt en onbewoonbaar	niet ongeschikt en niet onbewoonbaar	totaal
2010	35%	0%	21%	44%	10 679
2011	37%	0%	19%	44%	11 632
2012	38%	0%	19%	43%	11 634
2013	40%	0%	17%	43%	13 595
2014	33%	0%	16%	51%	13 386
2015	32%	1%	13%	53%	13 579
2016	31%	0%	14%	55%	10 920
2017	31%	0%	15%	54%	10 980

Het aandeel conform bevonden woningen is in 2017 ongeveer even groot als in 2016 (iets meer dan de helft). Sinds 2014 is er een duidelijke stijging van het aandeel onderzoeken met goed resultaat. Dat is het gevolg van het verminderde aandeel conformiteitsonderzoeken in het kader van een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Aan de basis voor deze procedure ligt immers meestal een expliciete klacht van de

bewoner. Als de burgemeester deze klacht gegrond acht vraagt hij Wonen-Vlaanderen om advies en dan hoeft het niet te verbazen dat de woningcontroleur vaker een ongeschikt- of onbewoonbaarheid vaststelt. De andere onderzoeken worden daarentegen doorgaans gevraagd wanneer men net de goede kwaliteit van een woning wil laten bevestigen (aanvraag huursubsidie, ondersteuning SVK-sector<sup>7</sup>, aanvraag conformiteitsattest). In de strafrechtelijke procedure voert de Vlaamse Wooninspectie zowel de aanvankelijke acties uit als de hercontroles na herstel (cf. punt 1.3.2). De aanvankelijke acties, waarbij meestal wordt vastgesteld dat de woning niet-conform is, maken 42% uit van alle acties van de WI.

Het is dus logisch dat het aandeel conform bevonden woningen stijgt als het aandeel onderzoeken in functie van de administratieve procedure daalt.



Over de gehele periode 2010-2017 zijn bijna evenveel woningen conform, dan wel ongeschikt of onbewoonbaar bevonden.

Het merendeel van de niet-conforme woningen (67% van alle niet-conforme woningen) was enkel ongeschikt.

<sup>7</sup> De regelgeving bepaalt dat het SVK maar kan overgaan tot inhuurname van een nieuwe woning nadat ze een conformiteitsonderzoek heeft gevraagd aan WoVI (of aan de gemeente als daarmee een afsprakenkader ter zake is afgesloten). Door doorgedreven begeleiding en vorming van de SVK's op vlak van woningkwaliteit raken ze steeds beter vertrouwd met de woningkwaliteitsvereisten en schakelen ze Wo-VI pas in als de woning naar hun oordeel conform is.

Voor de onderzoeken die worden verricht in het kader van de administratieve procedure ligt het aandeel onderzoeken met goed resultaat (zoals hoger toegelicht) een stuk lager, met name 23% in 2017, wat het laagst is van al de categorieën.

### 1.3.2 Aantal strafpunten

Vanaf 15 strafpunten is een woning niet-conform en komt ze in aanmerking voor een ongeschiktheidsverklaring. Het gemiddeld aantal strafpunten is de laatste jaren licht gedaald en schommelt voor woningen rond 20 en voor kamers rond 50.

In de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring bedraagt het gemiddeld aantal strafpunten in 2017 voor woningen 42 en voor kamers 40. Het strafpuntenaantal voor kamers is in 2017 beduidend gedaald.

Bij de onderzoeken in het kader van de strafrechtelijke procedure ligt het gemiddelde voor de aanvankelijke onderzoeken op 56 strafpunten bij zelfstandige woningen en 96 bij kamers. Bij de navolgende onderzoeken liggen de gemiddelden respectievelijk op 13 en 21.

De onderzoeken die worden uitgevoerd in de procedure huursubsidie hebben gemiddeld het laagst aantal strafpunten: 12 voor woningen en 10 voor (verlaten) kamers.

jaar	gemiddeld aantal strafpunten administratieve procedure		gemiddeld aantal strafpunten huursubsidie <sup>8</sup>		gemiddeld aantal strafpunten strafrechtelijke procedure			
	woning	kamer	woning	kamer	aanvankelijk		navolgend	
					woning	kamer	woning	kamer
2010	41	55	9	22	53	86	19	35
2011	41	52	13	15	54	90	18	35
2012	41	58	14	21	59	97	13	53
2013	40	61	15	31	53	86	13	32
2014	43	42	13	18	59	85	14	18
2015	46	49	13	21	58	85	13	15
2016	45	48	12	17	55	100	10	34
2017	42	40	12	10	56	96	13	21

### 1.3.3 Meest voorkomende gebreken

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gebreken die het meest werden aangestipt op de technische verslagen van 2017:

<sup>8</sup> Types nieuwe woning, verlaten woning/kamer en SVK woning



In 2017 noteerden de woningcontroleurs voor 60% van de onderzochte woningen dat er rookmelders of een branddetectiesysteem aanwezig waren. Er is geen substantieel verschil met het percentage van de voorgaande jaren<sup>9</sup>:

Jaar	Totaal aantal onderzoeken	Aantal onderzoeken met rookmelders of branddetectiesysteem aanwezig	%
2014	13 386	7176	54%
2015	13 579	8468	62%
2016	10 920	6587	60%
2017	10980	6540	60%

In het kader van een aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs stelt Wonen-Vlaanderen, indien nodig, zelf voldoende rookmelders ter beschikking.

Eind 2016 stemde het Vlaams parlement een nieuw rookmeldersdecreet. Dat decreet zal in werking treden op 1 januari 2020, tenzij de Vlaamse regering de datum van inwerkingtreding vervroegt. Op de datum van inwerkingtreding wordt het voormelde rookmeldersdecreet van 2013 integraal opgeheven. In de plaats daarvan komt er een algemene rookmeldersverplichting in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Het belangrijkste gevolg van dit parlementair initiatief is dat in de toekomst niet alleen huurwoningen, maar ook woningen van eigenaar-bewoners moeten uitgerust zijn met voldoende rookmelders.

### 1.3.5 Dakisolatienorm

De dakisolatienorm staat sinds 2013 al informatief in het technisch verslag voor zelfstandige woningen, maar trad pas echt in werking op 1 januari 2015. Vanaf dan kent de woningcontroleur strafpunten toe als de gecontroleerde woning niet aan de minimumnorm voldoet. Deze dakisolatienorm wordt gefaseerd ingevoerd. Aanvankelijk was het aantal strafpunten beperkt tot 1 (beperkt probleem) of 3 (algemeen probleem). Sinds 1 januari 2018 is de tweede stap van de fasering ingezet en wordt het ontbreken van voldoende dakisolatie gequoteerd met 3 of 9 strafpunten. Op 1 januari 2020 volgt de laatste stap met een stijging naar 9 of 15 strafpunten.

Meer informatie over de dakisolatienorm en de gefaseerde invoering vindt u op:  
<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/de-minimale-dakisolatienorm>.

In 2017 bleek op basis van het energieprestatiecertificaat of feitelijke vaststellingen van de woningcontroleur dat 587 (woon)gebouwen niet voldeden aan de vooropgestelde dakisolatievereiste. De strafpunten hiervoor worden doorgerekend aan elke onderzochte zelfstandige woning in het gebouw. Dat geeft in totaal 657 zelfstandige woningen (= 7% van de 9 719 onderzochte zelfstandige woningen) die niet voldoen aan de vooropgestelde dakisolatienorm. Dit percentage is 36% lager dan dat van 2016.

<sup>9</sup> Dit percentage geeft het aandeel van de onderzochte woningen dat is uitgerust met rookmelders of een branddetectiesysteem. Daaruit mag niet zonder meer geconcludeerd worden dat al de andere onderzochte woningen niet voldeden aan de verplichtingen, want mogelijk moeten ze op heden nog niet voldoen (nl. als het private huurwoningen zijn gebouwd vanaf 1945).



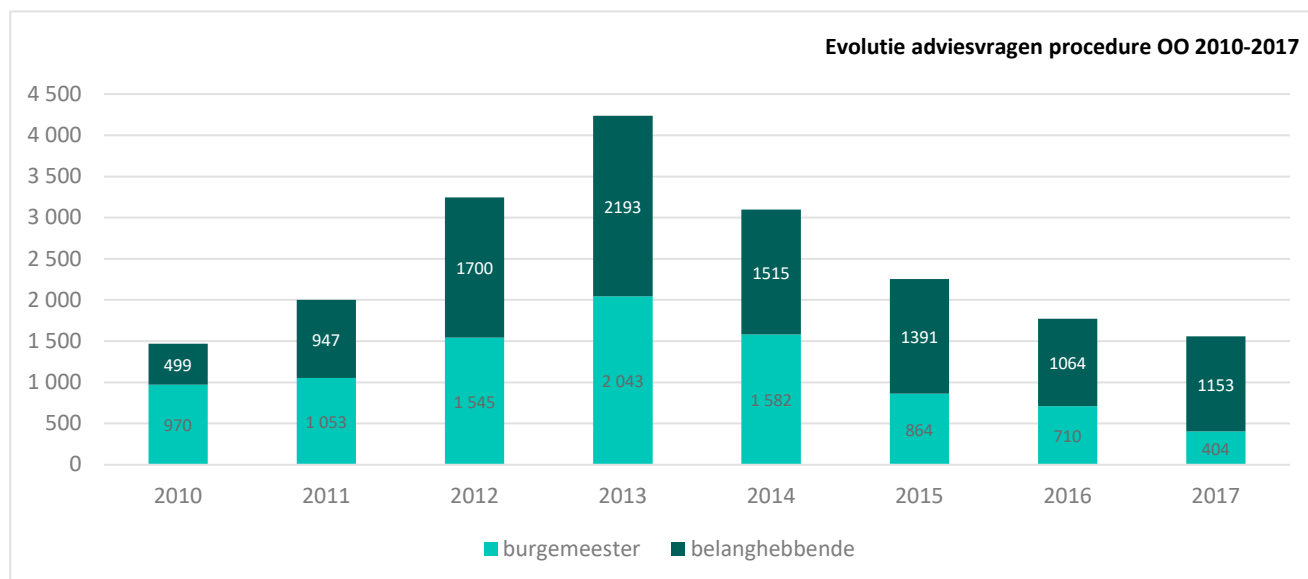


## 2 DE ADMINISTRatieve PROCEDURE ONGESCHIKTHEID EN ONBEWOONBAARHEID

### 2.1 VERZOEK VAN DE BURGEMEESTER AAN WONEN-VLAANDEREN

Iedere belanghebbende (bewoner, gemeentebestuur, gewestelijk ambtenaar, OCMW, sociale (woon)organisaties, ...) kan de burgemeester vragen om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. De burgemeester baseert zich daarvoor meestal op een advies van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Hiervoor onderzoekt Wonen-Vlaanderen ter plaatse de kwaliteit van de woning.

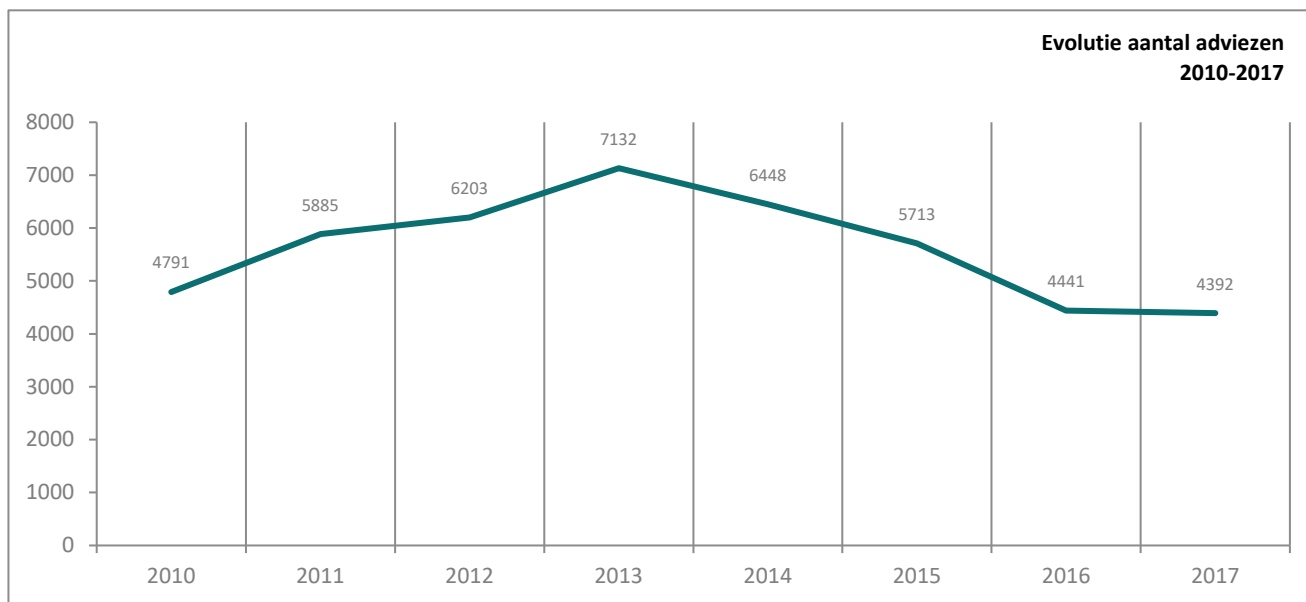
Als de minister van Wonen de burgemeester heeft vrijgesteld van de verplichting om advies te vragen aan Wonen-Vlaanderen, kan de burgemeester zijn beslissing baseren op een conformiteitsonderzoek van een woningcontroleur die hij zelf heeft aangewezen (zie verder 5.4). Alle andere gemeenten moeten dus steeds een advies vragen aan Wonen-Vlaanderen alvorens een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring te kunnen nemen.



In 2017 ontving Wonen-Vlaanderen 1 557 adviesvragen, van de burgemeester. In 74% van de gevallen lag een verzoek van een belanghebbende (meestal de bewoner) aan de basis van de adviesvragen. In 26% betrof het een eigen initiatief van de burgemeester, het laagste aandeel in de periode 2010-2017. In 2016 was die verhouding nog 60/40.

Het totaal aantal adviesvragen bereikte een piek in 2013 (4 236) en nam dan terug af tot op het niveau van 2010.





In 2017 stelden de adviseurs woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen samen 4 392 adviezen op. Het totaal aantal adviezen is het laagst uit de periode 2010-2017 en is ten opzichte van 2014 met 32% gezakt. Deze daling is vooral het gevolg van het verminderd aantal uitgevoerde conformiteitsonderzoeken. De adviezen zijn immers gebaseerd op de resultaten van de conformiteitsonderzoeken.

Van de 4 293 adviezen in 2017 betrof 93% (of 4 080 woningen) een advies tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid (61% ongeschiktheid, 32% ongeschikt- én onbewoonbaarheid). De verhouding is vergelijkbaar met die van voorgaande jaren.

jaar	aantal adviezen	ongeschikt	onbewoonbaar	O+O	voldoet	% voldoet	advies onmogelijk
<b>2010</b>	4 791	2 224	15	1 983	385	8%	184
<b>2011</b>	5 885	3 259	9	1 906	494	8%	217
<b>2012</b>	6 203	3 493	6	1 689	786	13%	229
<b>2013</b>	7 132	4 233	15	1 775	751	11%	358
<b>2014</b>	6 448	3 512	12	1 987	642	10%	295
<b>2015</b>	5 713	3 429	163	1 585	400	7%	136
<b>2016</b>	4 441	2 791	14	1 293	236	5%	107
<b>2017</b>	4 392	2 677	16	1 387	182	4%	130

Er zit een verschil tussen het aantal onderzoeken met als resultaat een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid en het aantal adviezen tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. In minder dan de helft van de onderzoeken wordt ook een advies opgesteld.

jaar	aantal onderzoeken	aantal adviezen	aantal onderzoeken dat leidde tot een advies
<b>2010</b>	10 679	4 791	45%
<b>2011</b>	11 632	5 885	51%
<b>2012</b>	11 634	6 203	53%
<b>2013</b>	13 595	7 132	52%
<b>2014</b>	13 386	6 448	48%
<b>2015</b>	13 579	5 713	42%
<b>2016</b>	10 920	4 441	41%
<b>2017</b>	10 980	4 392	40%

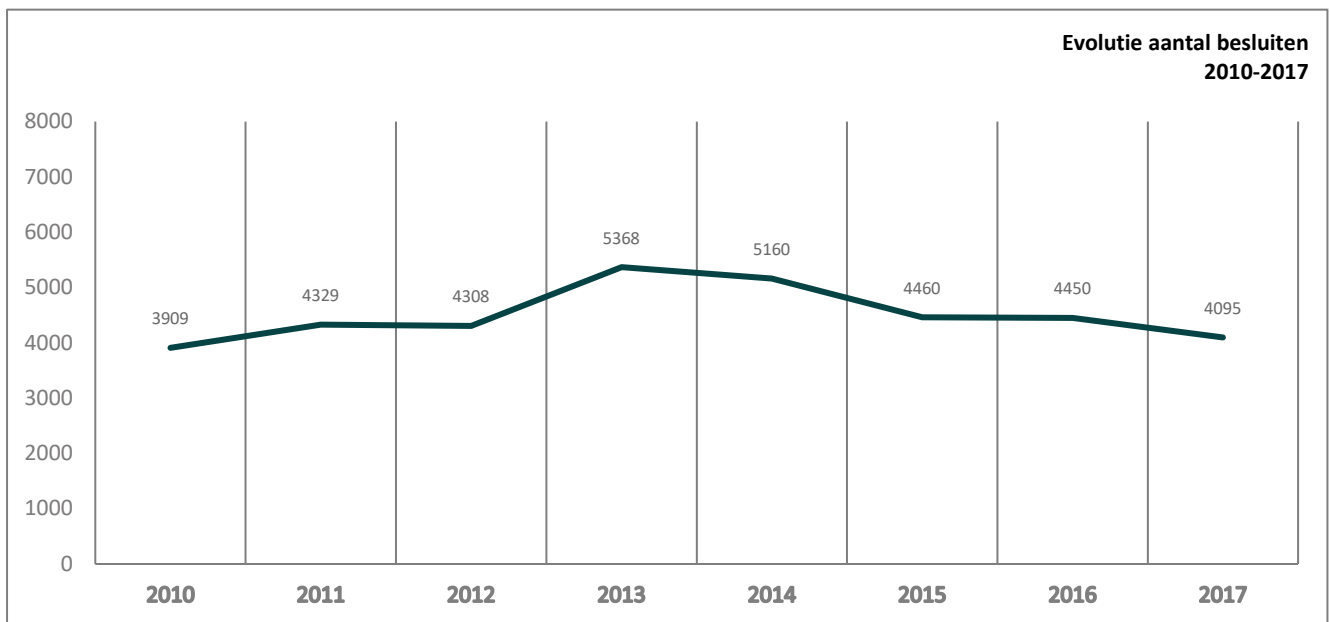
Bepaalde types onderzoeken leiden immers niet altijd (onmiddellijk) tot een advies:

- in de gerechtelijke procedure wordt na een hercontrole met resultaat ongeschiktheid/onbewoonbaarheid geen nieuw advies opgemaakt als de woning al ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard;
- na het onderzoek van de nieuwe woning in het kader van een huursubsidie wordt de subsidie voor hoogstens zes maanden on hold gezet na vaststelling van een ongeschikt en/of onbewoonbaar. Bij beperkte gebreken die snel verholpen kunnen worden, wordt niet meteen een advies opgesteld;
- bij vaststelling van beperkte gebreken die snel verholpen kunnen worden bij een nieuwe inhuurname van een SVK-woning, wordt niet meteen een advies ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid opgesteld;
- De resultaten van het conformiteitsonderzoek dat Wonen-Vlaanderen uitvoert in het kader van de behandeling van een beroep bepalen de beslissing van de minister. Een advies aan de burgemeester is in deze procedure niet aan de orde.



## 2.3 BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER

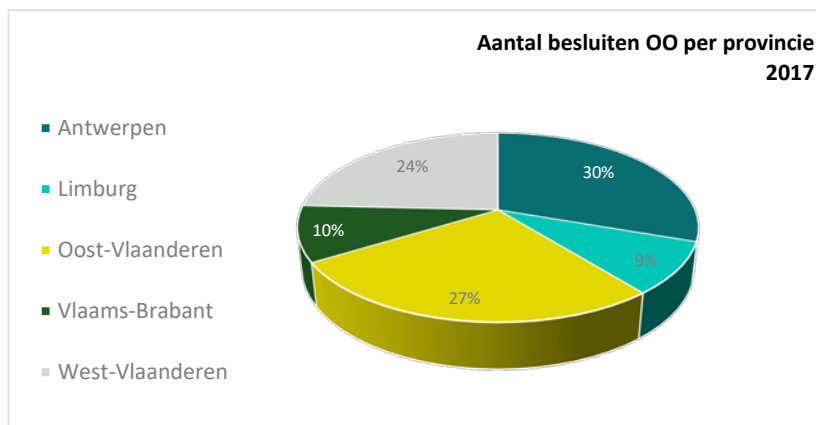
De burgemeester bezorgt het advies van Wonen-Vlaanderen samen met het technisch verslag aan de verhuurder, de eigenaar en de bewoner en geeft hen de kans om erop te reageren. Daarna neemt hij een beslissing. De volgende grafiek toont het aantal besluiten tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de burgemeester genomen in 2010-2016<sup>12</sup>.



In 2017 stelde de burgemeester voor 4 095 woningen een besluit op. Voor 2 565 woningen was dat een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring (artikel 15 Vlaamse Wooncode + art. 135 Nieuwe Gemeentewet), 1 530 woningen (37%) werden bij besluit conform verklaard.

<sup>12</sup> Deze cijfers zijn beperkt tot het aantal besluiten genomen in toepassing van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode. De besluiten tot onbewoonbaarverklaring genomen overeenkomstig art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet zitten hier dus niet in.





Het aandeel besluiten tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring per provincie is analoog aan het aandeel onderzoeken per provincie.

Aanleiding voor het onderzoek	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Vraag tot afgifte conformiteitsattest</b>	0%	0%	0%	0%	1%	2%	3%	0%
<b>Administratieve procedure OO</b>	61%	62%	71%	72%	61%	57%	42%	34%
<b>Ondersteuning van sociale verhuurkantoren</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs</b>	3%	10%	14%	14%	11%	11%	13%	16%
<b>Strafrechtelijke handhaving (WI)</b>	30%	23%	9%	8%	21%	16%	18%	27%
<b>geen type opgegeven</b>	6%	6%	6%	6%	6%	13%	24%	23%
<b>Totaal</b>	2948	3202	2941	3822	3519	2932	2708	2358

De onderzoeken in het kader van een administratieve procedure (34%) en de strafrechtelijke procedure (27%) geven logischerwijze het meest aanleiding tot een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dat strookt met het gemiddeld hoger aantal strafpunten in deze types van onderzoek. Het aandeel in de administratieve procedure is sinds 2013 wel gedaald (34% in 2017 ten opzichte van 72% in 2013). Dat is niet verwonderlijk aangezien het aantal en het aandeel onderzoeken in het kader van deze procedure ook gedaald is.

Besluiten na een onderzoek voor 'huursubsidie' (verlaten en nieuwe woning) en 'strafrechtelijke handhaving' maken respectievelijk 16% en 27% uit. Dat zijn zoals hoger toegelicht allemaal besluiten die volgen op een ambtshalve advies tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de adviseur woningkwaliteit. Het aandeel besluiten na een strafrechtelijk onderzoek is in 2017 met 9% gestegen ten opzichte van 2016.

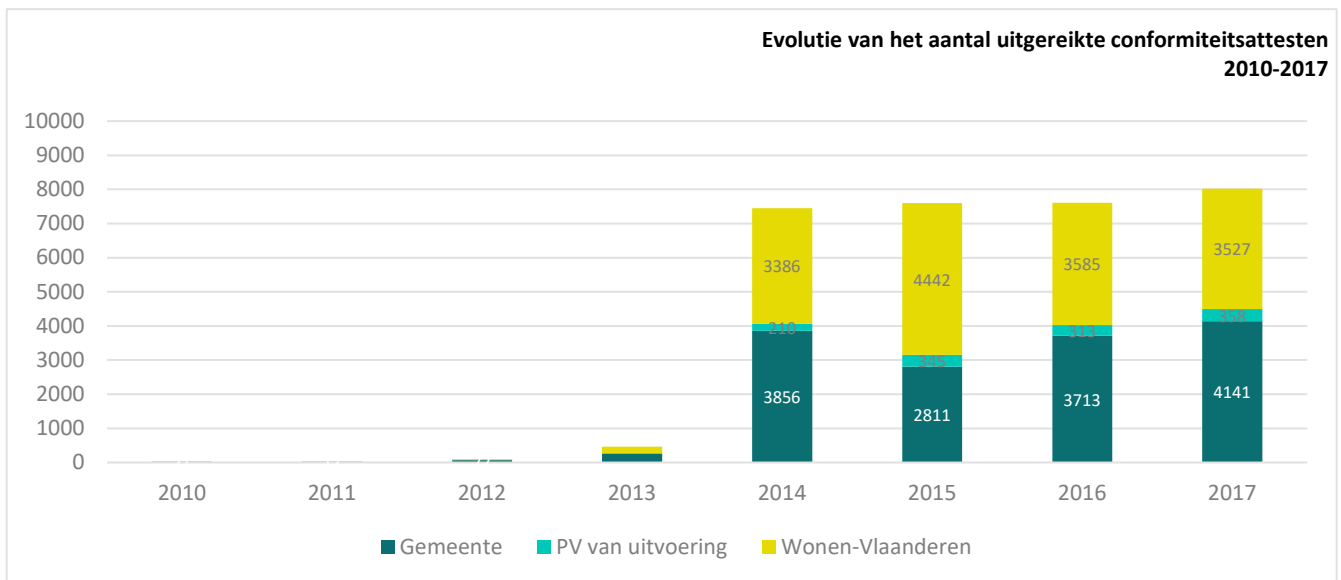
Als we even wat dieper inzoomen op het aantal besluiten na een onderzoek in functie van huursubsidie dan stellen we vast dat een significant aantal bewoners huursubsidie aanvraagt voor een woning die ongeschikt en/of onbewoonbaar blijkt. Sinds 2011 schommelt het aantal besluiten tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid bij onderzoek van het type 'huursubsidie – nieuwe woning' tussen 300 en 400 per jaar, terwijl het huren van een conforme woning vereist is om in aanmerking te komen voor de tegemoetkoming. Die





jaar	Houder zakelijk recht	adviseur woningkwaliteit	bewoner	Andere	Beroep tegen stilzitten
<b>2010</b>	78%	20%	1%	1%	25%
<b>2011</b>	81%	15%	2%	2%	20%
<b>2012</b>	75%	20%	5%	0%	20%
<b>2013</b>	87%	8%	4%	1%	13%
<b>2014</b>	85%	11%	4%	1%	15%
<b>2015</b>	87%	6%	4%	3%	13%
<b>2016</b>	77%	11%	11%	1%	10%
<b>2017</b>	82%	12%	9%	0%	13%





In 2017 werd een nieuw record gebroken in het aantal conformiteitsattesten dat werd uitgereikt door de gemeenten (4 141). De grootste stijging (20% ten opzichte van 2016) vond plaats bij de kleinere steden en gemeenten. In de gemeenten met een verplicht conformiteitsattest voor woningen en/of kamers is er een duidelijke stijging van het aantal. In 2017 is het aantal er ten opzichte van 2014 meer dan vervierdubbeld. Het grootst aantal werd uitgereikt door de stad Leuven (29% in de periode 2014-2017 en meer dan het aantal dat werd uitgereikt in de steden Gent en Antwerpen samen).

<b>Aantal conformiteitsattesten uitgereikt door de gemeente</b>				
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Grootsteden</b>	628	810	728	766
Antwerpen	321	623	518	524
Gent	307	187	210	242
<b>Regionale steden</b>	2688	1093	1834	2009
Aalst	28	41	44	73
Brugge	45	55	69	59
Genk	58	26	29	38
Gent	307	187	210	242
Hasselt	78	60	98	49
Kortrijk	60	53	82	113
Leuven	1864	399	922	970
Oostende	65	52	41	44
Roeselare	89	62	66	101
Sint-Niklaas	32	83	198	205
Turnhout	62	75	75	115
<b>Andere steden en gemeenten</b>	540	908	1151	1366
<b>Steden en gemeenten met verplicht CA voor kamers en/of woningen</b>	147	231	445	646
<b>Totaal</b>	<b>3856</b>	<b>2811</b>	<b>3713</b>	<b>4141</b>

////////////////////////////////////

## 4 VLAAMSE INVENTARIS VERWAARLOZING, ONGESCHIKTHEID EN ONBEWOONBAARHEID (VIVOO)

### 4.1 BEHEER VIVOO

Het Heffingsdecreet en bijhorend uitvoeringsbesluit bepaalde tot 31 december 2016 dat het beheer van VIVOO - dit was de Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing (van woningen en gebouwen), Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (van woningen) - kon worden uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen, de gemeente of een intergemeentelijke administratieve entiteit. In het verleden beheerden een aantal gemeenten effectief zelf de inventaris, maar de voorbije jaren hadden alle gemeenten, op één na, het inventarisbeheer teruggegeven aan Wonen-Vlaanderen. Daarom besliste de decreetgever op 22 december 2016 om het beheer van VIVOO vanaf 1 januari 2017 volledig aan Wonen-Vlaanderen toe te vertrouwen<sup>15</sup>. Tegelijk werd het inventariseren van verwaarloosde woningen en gebouwen overgedragen aan de gemeenten. VIVOO is bijgevolg sinds 1 januari 2017 beperkt tot de woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard. Wonen-Vlaanderen is hierbij verantwoordelijk voor:

- het inventariseren van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen;
- het jaarlijks versturen van herinneringsbrieven aan alle houders van het zakelijk recht;
- het beoordelen van verzoeken tot vrijstelling of opschorting van de heffing;
- het behandelen van verzoeken tot schrapping uit de inventaris.

### 4.2 INVENTARISEREN VAN ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARHEID

De inventarisbeheerder inventariseert alle woningen die de burgemeester – en in beroep de minister van Wonen - ongeschikt en onbewoonbaar verklaart. 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 verklaard.

In 2017 werden 2 519 nieuwe woningen geïnventariseerd, 206 op basis van de Nieuwe Gemeentewet en 2 313 op basis van de Vlaamse Wooncode.

---

<sup>15</sup> Decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen.



Eind 2017 stonden er 7 258 woningen op de inventaris als ongeschikt en/of onbewoonbaar<sup>16</sup>. Het aantal woningen op de inventaris evolueerde in een licht stijgende lijn tot 2014 en bereikte dan een plafond.

jaar	totaal op VIVOO einde jaar	totaal ooit op VIVOO
<b>2010</b>	5 632	15 594
<b>2011</b>	6 208	18 758
<b>2012</b>	6 442	21 588
<b>2013</b>	7 300	25 252
<b>2014</b>	7 421	28 613
<b>2015</b>	7 362	31 542
<b>2016</b>	7 190	34 262
<b>2017</b>	7 258	36 781

Als we het aantal nieuwe inventarisaties vergelijken met het totaal aantal adviezen tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring dat de adviseur woningkwaliteit heeft verstrekt (in totaal 4 080 voor 2017) dan stellen we vast dat lang niet alle woningen waarvoor de adviseur woningkwaliteit een advies tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring opstelde uiteindelijk in VIVOO worden opgenomen.

In de periode 2010-2017 resulteerde 60% van deze adviezen in een inventarisatie.

Dat 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, valt het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring - en dus ook de inventarisatie - te vermijden.

jaar	aantal nieuwe inventarisaties totaal	aantal adviezen OO	%
<b>2010</b>	2 836	4 222	67%
<b>2011</b>	3 153	5 174	61%
<b>2012</b>	2 812	5 188	54%
<b>2013</b>	3 625	6 023	60%
<b>2014</b>	3 356	5 511	61%
<b>2015</b>	2 849	5 177	55%
<b>2016</b>	2 684	4 098	65%
<b>2017</b>	2 519	4 080	62%

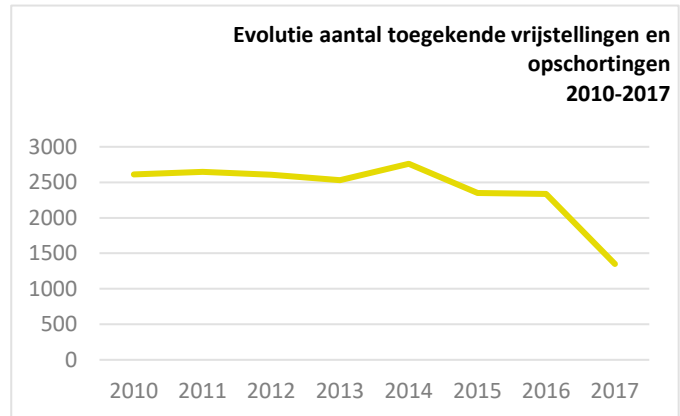
<sup>16</sup> Stand van zaken op 20.02.2018. De gegevens kunnen nog (retroactief) aangepast worden





opschorting niet aan de gestelde voorwaarden is voldaan, moet de eigenaar de opgeschorte heffingen alsnog betalen.

In 2017 hebben de inventarisbeheerders samen 1 350 vrijstellingen en opschortingen toegekend. Dit is het beduidend lager dan de jaren daarvoor. Dat komt door het stopzetten van de dubbele heffing sinds 1 januari 2017. Tot eind 2016 was er sowieso voor elke geïnventariseerde woning een Vlaamse heffingsplicht. Een eventuele gemeentelijke heffing kwam daar bovenop. Sinds 1 januari 2017 is de Vlaamse heffing onder voorwaarden stopgezet in de gemeenten met een eigen heffingsreglement (cf. punt 5.1). In die gemeenten worden vragen tot vrijstelling of opschorting van de heffing dan ook niet meer door het Gewest maar door de gemeente behandeld.



Eind 2017 waren er 3 089 vrijstellingen en opschortingen lopende.

jaar	aantal vrijstellingen/opschortingen toegekend	aantal vrijstellingen/opschortingen afgelopen	aantal vrijstellingen/opschortingen lopende
2010	2 611	2 894	5 979
2011	2 646	2 649	6 013
2012	2 605	2 523	6 223
2013	2 531	2 451	6 815
2014	2 761	2 349	7 742
2015	2 348	2 822	7 705
2016	2 335	2 356	7 959
2017	1 350	6 220	3 089

De heffing wordt het vaakst opgeschort omwille van geplande renovatiewerken: in 2017 werden 513 nieuwe opschortingen wegens renovatiewerken toegekend. In totaal liep er eind 2017 een renovatieschorsing voor 2 079 woningen (67%) en liep de renovatieschorsing af voor 2 873 woningen. Dit toont aan dat heel wat eigenaars na inventarisatie actie ondernemen om de woning of het gebouw opnieuw in orde te brengen. Het aantal opschortingen als verkrijger van het zakelijk recht na overdracht is, net als het aantal opschortingen wegens renovatiewerken, gedaald tot bijna de helft van dat van 2016 (van 654 naar 363). Deze daling is, zoals hoger toegelicht, het gevolg van het stopzetten van de Vlaamse heffing in de gemeenten die een eigen heffing hebben ingevoerd op ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

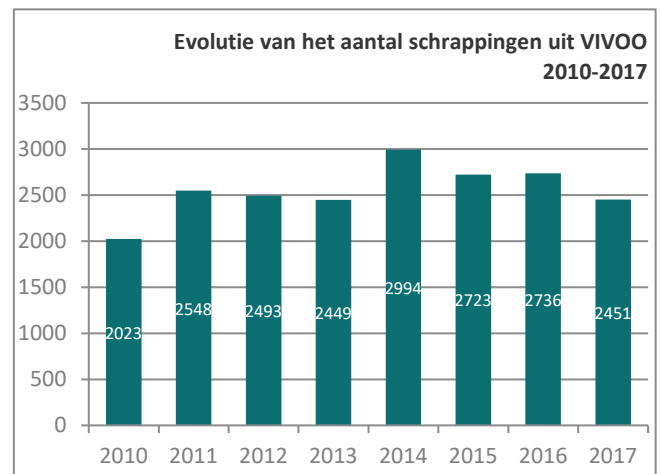


## 4.5 SCHRAPPINGEN

Een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning wordt uit VIVOO geschrapt zodra de eigenaar aantoont dat zijn woning voldoet aan de vereisten van conformiteit. De eigenaar toont dat in de regel aan door een conformiteitsattest voor te leggen<sup>19</sup>. Als de woning gesloopt werd of een andere bestemming gekregen heeft, wordt ze geschrapt op basis van een opheffingsbesluit van de burgemeester.

In de periode 2010-2017 kon de inventarisbeheerder 20 417 ongeschikt en/of onbewoonbare woningen schrappen van de inventaris.

Dat betekent dat deze woningen opnieuw in orde werden gebracht, gesloopt werden (in principe gevolgd door nieuwbouw) of een andere bestemming kregen.



Vanaf 2015 worden er bijna evenveel woningen jaarlijks op de inventaris geplaatst als dat er geschrapt worden.

jaar	aantal nieuwe inventarisaties	aantal schrappingen	schrappingspercentage	gemiddeld aantal dagen op inventaris op moment van schrapping
<b>2010</b>	2 836	2 023	71%	847
<b>2011</b>	3 153	2 548	81%	737
<b>2012</b>	2 812	2 493	89%	725
<b>2013</b>	3 625	2 449	68%	680
<b>2014</b>	3 356	2 994	89%	709
<b>2015</b>	2 849	2 723	96%	690
<b>2016</b>	2 684	2 736	102%	612
<b>2017</b>	2 519	2 451	97%	837
<b>Totaal</b>	23 834	20 417	86%	735

Het duurde in de periode 2010 – 2017 gemiddeld 735 dagen alvorens een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning kon worden geschrapt uit de inventaris. In 2017 was dit gemiddelde beduidend hoger (837 dagen).

<sup>19</sup> Of een proces-verbaal van uitvoering of technisch verslag van de Wooninspecteur waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de vereisten van conformiteit.

## 5 LOKAAL BELEID WONINGKWALITEIT

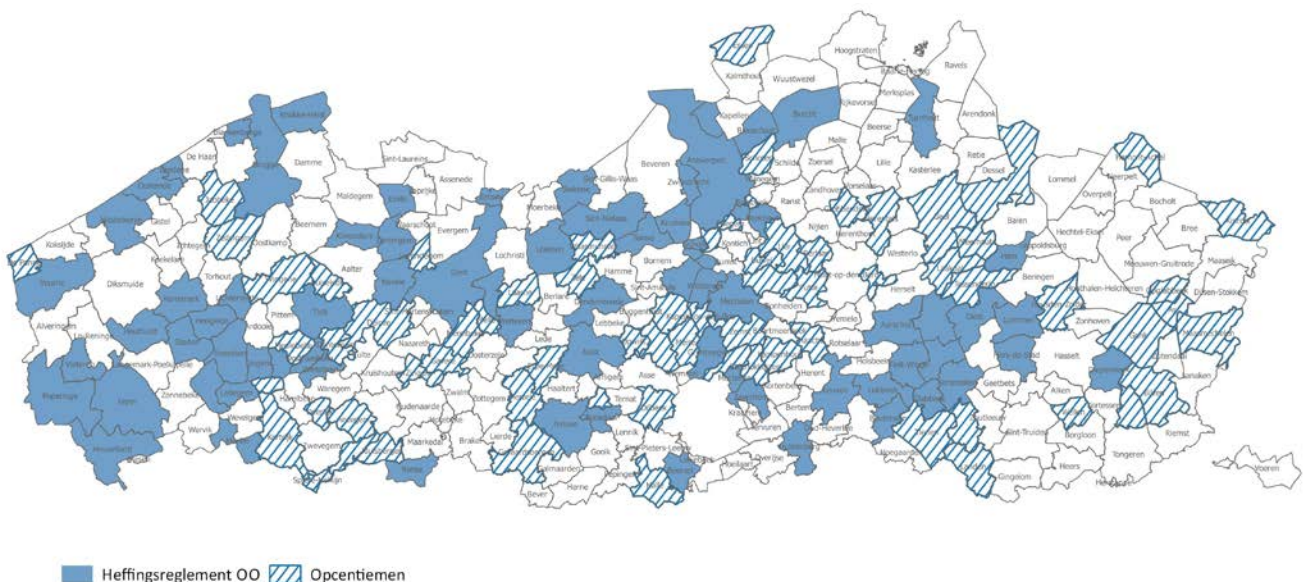
### 5.1 GEMEENTELIJKE HEFFING EN OPCENTIEMEN

De gemeente kan ervoor kiezen om zelf een heffing invoeren op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen. Een eigen heffingsreglement betekent uiteraard dat afgezien moet worden van de gemeentelijke opcentiemen op de Vlaamse heffing en dat de gemeente volledig zelf instaat voor de inning van de heffing en de verwerking van de eventuele bezwaren.

Eind 2017 hadden 76 gemeenten een eigen heffingsreglement op ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid.

Dergelijke gemeentelijke heffing kwam tot eind 2016 bovenop de Vlaamse heffing. Dat is evenwel veranderd op 1 januari 2017<sup>20</sup>. De heffing op de verwaarloosde woningen en gebouwen wordt overgeheveld naar het lokaal niveau. De gewestelijke heffing op verwaarlozing verdween daarmee volledig. De heffing op de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen bleef gewestelijk tenzij het lokale bestuur een eigen heffing oplegt. In dat geval wordt de gewestelijke heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid ook stopgezet, op voorwaarde dat de gemeentelijke heffing op ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid minimaal 500 euro voor een kamer bedraagt of minimaal 990 euro voor elke andere woning.

De gemeenten kunnen er in de plaats van een eigen gemeentelijke heffing ook voor kiezen om opcentiemen te heffen op de gewestelijke heffing. Eind 2017 hadden in totaal 70 gemeenten hiervoor gekozen.



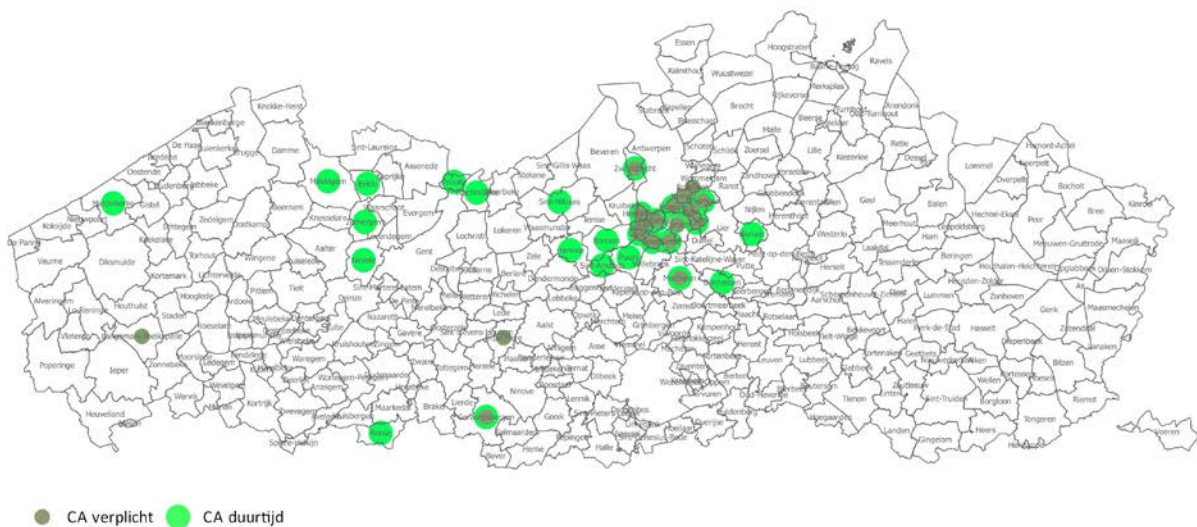
<sup>20</sup> Decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen.

## 5.2 VERORDENING CONFORMITEITSATTEST

De burgemeester is bevoegd voor de afgifte van het conformiteitsattest. Het attest is niet verplicht, maar bijvoorbeeld wel noodzakelijk om een besluit OO op te heffen. De gemeenteraad kan dit evenwel met een gemeentelijke verordening verplicht stellen, zowel voor woningen als voor kamers. De gemeente die van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken, moet de verordening ter goedkeuring voorleggen aan de minister van Wonen.

Het attest is in principe maximaal tien jaar geldig, maar de gemeenteraad kan ook een andere geldigheidsduur (met een maximum van 10 jaar) en een eigen retributiebedrag vaststellen (tot het maximum dat door de Vlaamse regering is bepaald). Deze verordeningen moet de gemeente niet voorleggen aan de minister.

Eind 2017 waren er 18 gemeenten met een door de minister goedgekeurde verordening. In 2017 werden vier verordeningen goedgekeurd door de minister en is er in 30 gemeenten een beperkte duurtijd van het conformiteitsattest.



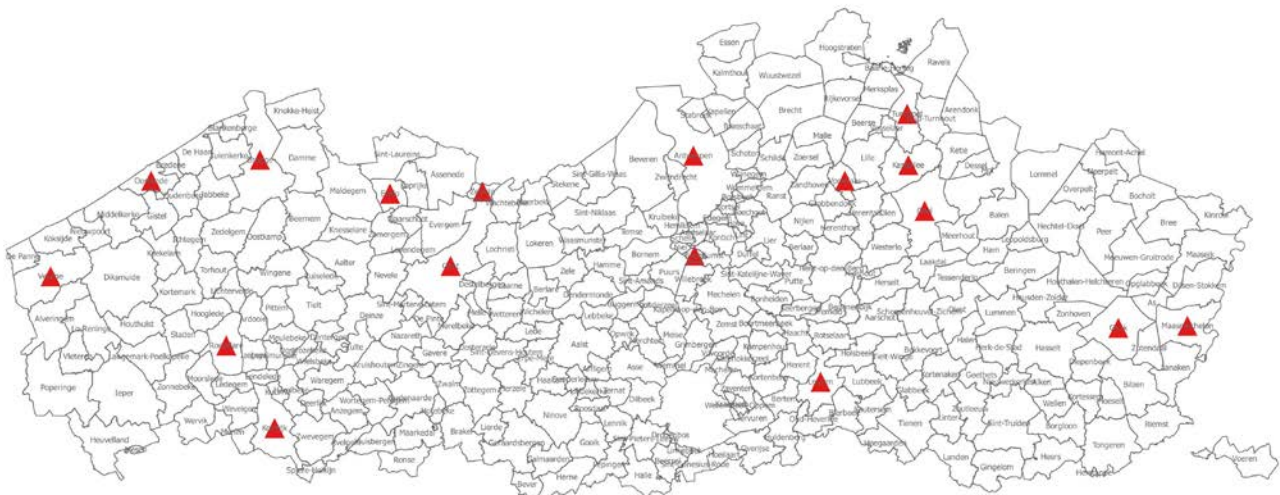
## 5.3 KAMERREGLEMENT

De gemeente heeft de mogelijkheid om in een eigen verordening strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen op te leggen. Dit is enkel mogelijk voor kamers. Ze mag deze strengere normen bovendien koppelen aan een voorafgaande verhuurvergunning. De gemeente mag in zo'n verordening ook bepalen dat elke verhuurder zijn kamerwoning(en) moet melden.

De gemeente die van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken, moet de verordening ter goedkeuring voorleggen aan de minister van Wonen.

Om een bestaand kamerreglement na 2014 verder te kunnen zetten, moest de gemeente het reglement opnieuw voorleggen aan de minister van Wonen. Het Integratiedecreet bepaalde immers dat de bestaande kamerreglementen vervielen op 31 december 2014. Op die manier zette de decreetgever de gemeenten ertoe aan om de bestaande gemeentelijke regels te evalueren en af te stemmen op de gewijzigde regelgeving.

Eind 2017 beschikken 17 gemeenten over een kamerreglement dat door de minister werd goedgekeurd. In 2017 werden 3 reglementen goedgekeurd door de minister.



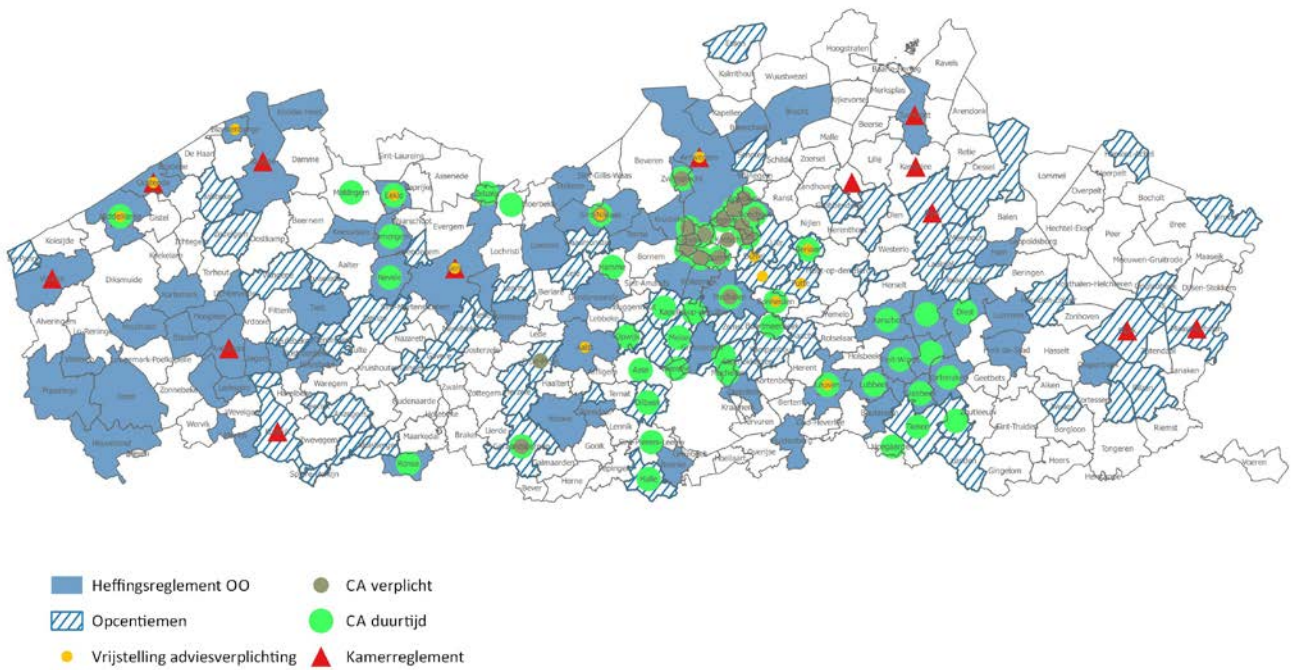
## 5.4 VRIJSTELLING VAN DE ADVIESVERPLICHTING

Als de minister van Wonen de burgemeester heeft vrijgesteld van de verplichting om advies te vragen aan Wonen-Vlaanderen, kan de burgemeester zijn beslissing baseren op een conformiteitsonderzoek van een woningcontroleur die hij zelf heeft aangewezen. Deze (vrijblijvende) mogelijkheid bestaat sinds de zomer van 2014.

De eerste gemeenten met een vrijstelling tot adviesverplichting waren Antwerpen, Blankenberge, Middelkerke en Sint-Niklaas. In 2016 kregen zeven gemeenten een vrijstelling (Aalst, Berlaar, Bonheiden, Duffel, Eeklo, Oostende en Putte) en in 2017 nog drie gemeenten (Gent, Leuven en Sint-Katelijne-Waver).

Ontvoogde gemeente	2015	2016	2017
<b>Aalst</b>		X	
<b>Antwerpen</b>	X		
<b>Berlaar</b>		X	
<b>Blankenberge</b>	X		
<b>Bonheiden</b>		X	
<b>Duffel</b>		X	
<b>Eeklo</b>		X	
<b>Gent</b>			X
<b>Leuven</b>			X
<b>Middelkerke</b>	X		
<b>Oostende</b>		X	
<b>Putte</b>		X	
<b>Sint-Katelijne-Waver</b>			X
<b>Sint-Niklaas</b>	X		

## 5.5 SYNTHESEKAART LOKAAL BELEID WONINGKWALITEIT





## 6 CONCLUSIE: DE KERNCIJFERS VOOR 2017

### ***Bijna 11 000 conformiteitsonderzoeken in 2017, waarvan 48% in functie van huursubsidie***

In 2017 controleerde het agentschap Wonen-Vlaanderen **10 980** woningen. In 46% van alle gevallen was de onderzochte woning ongeschikt en/of onbewoonbaar op het ogenblik van het onderzoek. De meest voorkomende problemen waren: een risico op elektrocutie of brand (23% van de onderzochte woongebouwen), een risico op gas of elektrocutie (19%) en een risico op CO-vergiftiging (13% van alle onderzochte woningen).

**48%** (5 234) Van deze conformiteitsonderzoeken gebeurde in het kader van een aanvraag voor huursubsidie. Dat aandeel is de laatste jaren opvallend gestegen. Dat is vooral het gevolg van het stijgend aantal aanvragen voor huursubsidie. Het aandeel onderzoeken in het kader van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring daalt verder tot 18%. Dat is deels het gevolg van de vrijstelling van adviesverplichting van een aantal gemeenten. In die gemeenten heeft de burgemeester geen advies van Wonen-Vlaanderen meer nodig om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. In deze gemeenten werden in 2013 in totaal nog 1658 onderzoeken uitgevoerd in het kader van die procedure, terwijl dat in 2017 nog maar 331 bedroeg. Daarnaast vragen ook een aantal andere gemeenten minder advies aan Wonen-Vlaanderen dan vroeger. Dat is vermoedelijk te wijten aan het feit dat hun kennis over de minimale woningkwaliteitsvereisten de voorbije jaren gegroeid is, waardoor ze meer zelf op vooronderzoek gaan alvorens Wonen-Vlaanderen te betrekken. Steeds meer gemeenten zetten ook actief in op een preventief beleid.

### ***2 565 woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard in 2017***

De burgemeesters en de minister van Wonen namen samen 4 095 besluiten over woningkwaliteit. Voor **2 565** woningen (62%) was dat een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Aan de basis ligt meestal een klacht van een bewoner, soms gaat het om een eigen initiatief van de gemeente. In 11% van de gevallen (zo'n 300 à 400 woningen per jaar) was een aanvraag voor een huursubsidie de aanleiding voor het ongeschikt- of onbewoonbaarheidsbesluit. Wonen-Vlaanderen moet de huursubsidie in die gevallen weigeren, tenzij de bewoner op korte termijn verhuist naar een woning die wel in orde is of de woning snel in orde wordt gebracht.

Het aantal besluiten daalt al enkele jaren aanzienlijk. Wellicht is de verklaring hiervoor dat steeds meer gemeenten inzetten op een preventief beleid. Op die manier kunnen ze vaak een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring vermijden. Wonen-Vlaanderen heeft echter geen zicht op het aantal verzoeken tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring dat bij de gemeente wordt ingediend. Het is daardoor onduidelijk of deze daling ook het gevolg kan zijn van een daling van het aantal (klachten over) woningkwaliteitsproblemen, of van verminderde inspanningen van (een aantal) gemeenten. Wonen-Vlaanderen volgt deze evolutie op in dialoog met de gemeenten.

### ***Meer dan 30 000 woningen kregen een conformiteitsattest in 2014-2017***

Wonen-Vlaanderen reikte in 2017 3 527 conformiteitsattesten uit voor zelfstandige woningen en kamers. De gemeenten leverden op hun beurt 4 141 attesten af. In de periode 2014-2017 reikte Wonen-Vlaanderen 14 940 conformiteitsattesten uit en de gemeenten 14 521. Daarnaast leverde de Vlaamse wooninspectie in dezelfde periode 1 226 processen-verbaal van uitvoering af. Deze PV's gelden eveneens als conformiteitsattest, aangezien ze de conformiteit van een woning bevestigen. Alles samen is dat goed voor 30 687 conformiteitsattesten op 4 jaar tijd.

**Meer dan 20 000 slechte woningen opnieuw in orde gebracht in de voorbije 8 jaar**

In de periode 2010-2017 schraptte Wonen-Vlaanderen 20 417 woningen uit de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Dat betekent dat deze woningen opnieuw voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen, gesloopt werden (in principe gevolgd door nieuwbouw) of een andere bestemming kregen.

Daarnaast zijn er 3 089 woningen waarvoor er eind 2017 een vrijstelling of opschorting van heffing liep, waarvan 2 079 opschortingen omwille van renovatiewerken. Heel wat eigenaars schieten dus na inventarisatie in actie om hun woning opnieuw in orde te brengen en zo de heffing te vermijden.



V.U.: AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

Herman Teirlinckgebouw  
Havenlaan 88 bus 40 C  
1000 Brussel

[www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

BEL 1700