

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 573
van **GWENNY DE VROE**
datum: 26 mei 2016

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring - Aansprakelijkheid woningkwaliteitsprobleem

De huurwetgeving voorziet in strikte bepalingen tot verbreking van een huurcontract. Huurders die te kwader trouw zijn, kunnen hun toevlucht nemen tot procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring om het huurcontract toch te kunnen laten verbreken. Maar wanneer de woning te koop wordt gesteld, kunnen huurders die te kwader trouw zijn en bijvoorbeeld de woning zelf willen aankopen, dezelfde procedure volgen en hierbij genieten van voorkeepsrecht.

Met betrekking tot de aansprakelijkheid, wordt in de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geen uitspraak gedaan over de oorzaak en in het bijzonder van de veroorzaker van een gebrek in de woonkwaliteit.

In september 2014 heb ik de minister bevraagd omtrent deze problematiek. De minister verklaarde dat ze zou onderzoeken of het haalbaar is dat agentschap Wonen-Vlaanderen zich op basis van een gedetailleerde plaatsbeschrijving of conformiteitsattest enerzijds en de recentste vaststellingen van de woningcontroleur anderzijds, uitspreekt over de aansprakelijkheid voor woningkwaliteitsproblemen. Als er dan inderdaad kan worden vastgesteld dat de kwaliteitsproblemen niet te wijten zijn aan nalatigheid van de eigenaar-verhuurder, dan meent de minister dat het verantwoord is om hem tijdelijk vrij te stellen van de gewestelijke heffing en de toepassing van het voorkeepsrecht en sociaal beheerrecht uit te stellen. Als omgekeerd vaststaat dat de bewoner zelf de problemen met opzet heeft veroorzaakt, dan kan hij volgens de minister geen recht krijgen op huursubsidie, huurpremie of voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

1. Wat is de stand van zaken met betrekking tot het onderzoek inzake de haalbaarheid dat het agentschap Wonen-Vlaanderen zich uitspreekt over de aansprakelijkheid voor woningkwaliteitsproblemen?
2. Op welke manier zal de minister bewoners die zelf de problemen met opzet hebben veroorzaakt hun recht op huursubsidie, huurpremie of voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning ontnemen?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 573 van 6 mei 2015

van **GWENNY DE VROE**

1. Momenteel loopt een wetenschappelijk onderzoek waarbij het normenkader en de instrumenten van de woningkwaliteitsbewaking worden geëvalueerd. De resultaten worden verwacht in 2017. Daarnaast is er eveneens bij het Steunpunt Wonen een onderzoek lopende waarbij het Vlaamse woningkwaliteitsinstrumentarium vergeleken wordt met het Nederlandse.
2. In het algemeen dient de werkwijze er in te bestaan dat een kader wordt gecreëerd waarbinnen vaststellingen van aansprakelijkheid objectief mogelijk zijn.
Een basisvoorwaarde is immers, zoals ik reeds eerder heb aangegeven, te beschikken over objectieve vaststellingen bij aanvang van de huur.
Het conformiteitsattest kan hiervoor een goed instrument zijn, omdat het gebaseerd is op uniforme technische normen die zijn vastgelegd in de modellen van technische verslagen. Op dat vlak is op het terrein een evolutie aan de gang. Sinds 11 augustus 2013 kunnen gemeenteraden het conformiteitsattest verplicht stellen (artikel 6, eerste lid, 1° Vlaamse Wooncode).
Ik heb ondertussen 14 gemeentelijke reglementen dienaangaande goedgekeurd. Momenteel zijn er nog twee in behandeling.