

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 122

van **SARAH SMEYERS**

datum: 13 januari 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Centrumsteden - Ondersteuning bij woningkwaliteitsbeleid

In de beleidsnota Wonen staat op pagina 15 onder de operationele doelstelling 1.1 'Een proactief en resultaatgericht woningkwaliteitsbeleid gebaseerd op minimumnormen en streefdoelen' bij paragraaf 2 te lezen:

"Het huidige handavingsinstrumentarium voor de minimale woningkwaliteit bestaat in hoofdlijnen uit een tweesporenbeleid: enerzijds een administratieve handhaving (met heffingsplicht) en anderzijds de strafrechtelijke handhaving. Ik ontwikkel naast deze administratieve en strafrechtelijke handhaving bijkomende instrumenten, zodat we tot een doordachte handavingspiramide komen. Die piramide begint onderaan bij het stimuleren van een vrijwillige naleving van de minimumnormen. Ik zet in functie daarvan in op uitgebreide communicatie over de minimumnormen, zowel t.a.v. de burgers als t.a.v. alle betrokken bestuursniveaus (zie ook verder OD 1.2). Ik organiseer ook een structureel overleg over woningkwaliteit met relevante partners, waaronder het Netwerk Brandweer. Het preventief toezicht is de volgende schakel in de handavingspiramide. Ik stimuleer in het licht daarvan het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken zonder dat er een vermoeden is van woningkwaliteitsproblemen. Dat kan op vraag van de verhuurder of op eigen initiatief van de gemeente of Wonen-Vlaanderen. Voor de private huurmarkt staat in deze schakel het conformiteitsattest centraal. Ik moedig de gemeenten dan ook verder aan om het conformiteitsattest op hun grondgebied te verplichten. Om dit op grotere schaal mogelijk te maken, werk ik een opleidings- en certificeringstraject voor woningcontroleurs uit (zie verder OD 1.4). Met dit traject hebben we tot doel dat gemeenten in de toekomst beroep zullen kunnen doen op voldoende woningcontroleurs die door het gewest zijn opgeleid."

In Aalst zetten wordt jarenlang ingezet op woonkwaliteit: het reglement werd verstrengd; de heffingen werden verhoogd en er werd gezorgd voor voldoende gekwalificeerde woningdeskundigen, zodat de stad ontvoogd werd. Vandaag wordt gewerkt aan de gefaseerde invoering van een verplicht C-attest voor alle huurwoningen.

Aangezien de stad Aalst er zelf in dienst heeft, zal dus geen beroep worden gedaan op de door Vlaanderen opgeleide wooncontroleurs. De Vlaamse wooncontroleurs zullen bovendien enkel de woningonderzoeken doen. Bij vaststelling van ongeschiktheid volgt de administratieve procedure 'geschikt/ongeschikt/onbewoonbaar' die, hoe dan ook, door gemeentelijke ambtenaren wordt uitgevoerd. In Aalst kan ook geen beroep worden gedaan op middelen waarin de minister voorziet voor de intergemeentelijke samenwerkingen (IGS) rond woonbeleid.

Zoals Aalst zijn er nog centrumsteden die ontvoogd zijn en die inzetten op woonkwaliteit.

Hoe zal de minister die steden ondersteunen?

ANTWOORD

op vraag nr. 122 van 13 januari 2020

van **SARAH SMEYERS**

Ik wil eerst en vooral benadrukken dat ook centrumsteden kunnen instappen in een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsproject Lokaal Woonbeleid. Genk, Roeselare, Mechelen, Turnhout en Sint-Niklaas hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Mocht Aalst willen instappen in dit systeem, dan kunnen zij samen met minstens één andere gemeente aansluiten op 1 januari 2023.

Verder wil ik meegeven dat het bewaken en verbeteren van de woningkwaliteit al van bij de start van de Vlaamse Wooncode in 1997 een gedeelde bevoegdheid én verantwoordelijkheid is van het Gewest en de gemeenten. Van de gemeenten worden met andere woorden al meer dan 20 jaar inspanningen verwacht op vlak van woningkwaliteit. Zo is het de burgemeester die conform de Vlaamse Wooncode conformiteitsattesten uitreikt en slechte woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaart. Wonen-Vlaanderen kan ingeschakeld worden voor een tweede opinie (als de burgemeester het conformiteitsattest weigert) of als adviseur (in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring). Het agentschap reikt daarnaast zelf ook conformiteitsattesten uit, bijvoorbeeld in het kader van de huursubsidie en SVK-ondersteuning, en is verantwoordelijk voor de strafrechtelijke handhaving.

In die 20 jaar hebben de gemeenten binnen het gewestelijk kader wel stelselmatig meer mogelijkheden gekregen om een eigen woningkwaliteitsbeleid uit te tekenen, bijvoorbeeld door strengere normen voor kamers op te leggen, een eigen heffingsreglement uit te werken, het conformiteitsattest verplicht te stellen of vrijstelling te vragen van de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dit is de zogenaamde ontvoogding waarnaar in de vraagstelling verwezen wordt. Het staat de gemeenten vrij om van deze mogelijkheden al dan niet gebruik te maken.

Wonen-Vlaanderen ondersteunt alle gemeenten, dus ook de centrumsteden, al jaren bij de toepassing van de bestaande woningkwaliteitsinstrumenten. Ze doet dat zowel op structurele basis als ad hoc. Structurele instrumenten zijn onder andere het handboek over de toepassing van de administratieve procedures en de technische richtlijnen bij de toepassing van het technisch verslag. Er is ook een uitgebreid informatieaanbod voor de lokale besturen op de website en er worden regelmatig nieuwsbrieven verstuurd en opleidingen of infosessies gegeven. Zo komt er dit jaar een uitgebreid informatie- en opleidingsaanbod om alle steden en gemeenten vertrouwd te maken met de wijzigingen in de regelgeving die op 1 januari 2021 in werking treden.

Het agentschap stelt sinds de zomer van 2018 ook volledig kosteloos het dossieropvolgingssysteem VLOK (Vlaams Loket Woningkwaliteit) ter beschikking van de steden en gemeenten. VLOK maakt zowel de dossieropvolging, bijvoorbeeld in procedures tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring of met het oog op de afgifte van een conformiteitsattest, als het opstellen van technische verslagen, heel wat eenvoudiger. VLOK bevat ook meer dan honderd modeldocumenten en sjablonen die automatisch gegenereerd kunnen worden. Bovendien verloopt de wisselwerking tussen het agentschap en de gemeenten dankzij VLOK volledig digitaal.

De decentrale meldpunten Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen tenslotte begeleiden de gemeenten ad hoc, d.w.z. in concrete dossiers, en dit zowel op juridisch als op technisch vlak. Ook bij het uitwerken van een eigen woningkwaliteitsbeleid kunnen de steden en gemeenten op begeleiding van het agentschap rekenen.

Naast begeleiding en ondersteuning wil het agentschap kennisdeling en ervaringsuitwisseling faciliteren, in het bijzonder met het oog op het uitwerken van een proactief lokaal woningkwaliteitsbeleid. Daartoe wordt onder andere een overlegtafel voor centrumsteden opgericht die zich in eerste instantie zal focussen op dat proactief verhaal.

Tenslotte is het mijn uitdrukkelijke bedoeling om het opleidings- en certificeringstraject voor woningcontroleurs ook open te stellen voor de woningcontroleurs in dienst van steden en gemeenten. Uit de wetenschappelijke evaluatie van het woningkwaliteitsinstrumentarium is immers gebleken dat ook deze woningcontroleurs behoefte hebben aan opleiding, omkadering, bijscholing en opvolging en dat is precies wat ik met dit traject beoog.