

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 278

van **AN MOERENHOUT**

datum: 24 maart 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Optimalisatiedecreet - Verlenging hersteltermijn

Het Optimalisatiedecreet (ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013) voegt onder andere volgende bepalingen in in titel III van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode:

“Art. 14bis. Een gemeente die een melding ontvangt over de mogelijk gebrekkige kwaliteit van een woning, verstrekt informatie aan de bewoner over de procedure, vermeld in dit hoofdstuk en in hoofdstuk III, en kan binnen een korte termijn, die de Vlaamse Regering nader bepaalt, een conformiteitsonderzoek, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, §4, uitvoeren.

Als wordt vastgesteld dat de woning niet conform is, kan de gemeente, in de gevallen die de Vlaamse Regering nader bepaalt, aan de houder van het zakelijk recht een termijn van maximaal twee maanden geven om de woning conform te maken. De gemeente beschikt daarvoor over een termijn van veertien dagen na het conformiteitsonderzoek, vermeld in het eerste lid. Tegelijkertijd waarschuwt de gemeente de houder van het zakelijk recht voor de mogelijke gevolgen bij gebrek aan herstel en brengt ze de bewoners van de toegekende hersteltermijn op de hoogte.

Bij melding van herstel en uiterlijk binnen twee maanden na het conformiteitsonderzoek, vermeld in het eerste lid, onderzoekt de gemeente de woning een tweede keer conform de procedure, vermeld in artikel 5, §4. Als wordt vastgesteld dat de woning conform is, geeft de burgemeester een conformiteitsattest af.

Het ontbreken van een melding van herstel binnen twee maanden als vermeld in het derde lid, of het ontbreken van een vaststelling van conformiteit binnen drie maanden na het conformiteitsonderzoek, vermeld in het eerste lid, geldt als de indiening van een verzoek om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, vermeld in artikel 16, §1, eerste lid.

Art. 14ter. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk.”

Conform de nieuwe bepalingen kan de gemeente een termijn van maximaal twee maanden geven om de woning conform te maken, maar wanneer de noodzakelijke werken

vergunningplichting zijn, zou een maximale termijn in sommige gevallen eventueel onhaalbaar kunnen blijken.

Overweegt de minister om eventueel een gemotiveerde verlenging van de maximumtermijn mogelijk te maken onder voorwaarden? Zo ja, in welke modaliteiten wordt voorzien?

ANTWOORD

op vraag nr. 278 van 24 maart 2020

van **AN MOERENHOUT**

De waarschuwingsprocedure is precies bedoeld voor woningkwaliteitsgebreken die op korte tijd kunnen verholpen worden. Dat is van belang omdat de bewoner recht heeft op een kwaliteitsvolle woning en eventuele problemen tijdens de bewoning snel opgelost moeten worden. Als de burgemeester de termijn van de waarschuwingsprocedure zou kunnen verlengen, bestaat het risico dat een bewoner te lang in een woning met kwaliteitsproblemen moet blijven wonen en dat druist in tegen het grondrecht op behoorlijke huisvesting.

Als de noodzakelijke werken vergunningsplichtig zijn, gaat het doorgaans om omvangrijke of ingrijpende werken. Dat is dus niet het type werken dat in de waarschuwingsprocedure beoogd wordt. Het gaat bovendien meestal over werken die niet horen te gebeuren tijdens de bewoning. In dergelijke situaties kan de burgemeester beter meteen de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring toepassen. Die procedure biedt een betere bescherming aan de bewoner. Bovendien neemt Wonen-Vlaanderen elke ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning op in de Vlaamse inventaris. Aan die inventaris is een gemeentelijke of gewestelijke heffing gekoppeld. Dat is een stevige stimulans om de (vergunningsplichtige) werken ook effectief uit te voeren. Zowel de gewestelijke heffingsreglementering als de meeste gemeentelijke heffingsreglementen voorzien evenwel in de mogelijkheid om een opschorting of vrijstelling van heffing te geven aan eigenaars die werken uitvoeren. In de gewestelijke heffing is er een opschorting van heffing tot vier jaar mogelijk voor vergunningsplichtige werken.

De eigenaar heeft dus ook binnen het kader van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring voldoende gelegenheid om – al dan niet vergunningsplichtige - werken uit te voeren. Het is dus niet nodig, noch wenselijk, om de termijn van de waarschuwingsprocedure te verlengen. Dat zou de meerwaarde van dit nieuwe instrument ondergraven.