



Vlaams
Parlement

ingediend op **650** (2020-2021) – Nr. 1
22 februari 2021 (2020-2021)

Verslag van het verzoekschrift

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Maxim Veys en Katja Verheyen

over de minimale oppervlakte van studio's

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1. Procedure	4
2. Inhoud van het verzoekschrift	4
3. Discussie over de behandeling ten gronde op 3 december 2020	5
4. Bespreking en conclusie op 11 februari 2021	8
Bijlage: Antwoord van de minister	11

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 3 december 2020 en 11 februari 2021 het verzoekschrift over de minimale oppervlakte van studio's.

(Deze vergaderingen werden als videoconferentie georganiseerd.)

Het gevraagde advies van Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, betreffende het verzoekschrift werd op 26 januari 2021 bezorgd aan de commissie en is opgenomen als bijlage.

1. Procedure

Op 22 september 2020 werd een verzoekschrift over de minimale oppervlakte van studio's ingediend bij het Vlaams Parlement. De voorzitter van het Vlaams Parlement verklaarde het ontvankelijk op 14 oktober 2020 en verwees het naar de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed.

De commissie behandelde het verzoekschrift ten gronde. Er werd een schriftelijk advies gevraagd aan Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele. De commissie sloot zich aan bij het standpunt van de minister, zoals verwoord in zijn schriftelijk advies.

2. Inhoud van het verzoekschrift

In juli 2009 kocht de verzoeker in Gent een studio met een totale oppervlakte van 14,5 m², in de eerste plaats als studieverblijf voor zijn dochter en met het voornemen de studio te verhuren na afloop van haar studies. Volgens de verzoeker had zijn notaris vooraf opzoekingen bij de stad Gent gedaan om problemen daarbij te vermijden. Bij de ondertekening van de akte leek alles in orde. In juni 2012 liet de stad Gent echter weten dat de studio onbewoonbaar was verklaard wegens de te kleine oppervlakte. De notaris van de verzoeker zou niet begrijpen waarom de stad Gent niet eerder melding heeft gemaakt van dat probleem.

Ingevolge artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, wat betreft de procedure en de technische normen, kon door het plaatsen van een opklapbaar bed 2 m² extra in rekening worden gebracht voor de oppervlakte van de studio, dus in totaal 16,5 m². Toch verkreeg de verzoeker in april 2020 nog steeds geen conformiteitsattest wegens de nog steeds te beperkte oppervlakte (15 strafpunten). Voor een zelfstandige woning is immers 18 m² vereist.

Naar zeggen van de verzoeker, laat de stad Gent sindsdien oogluikend toe dat de studio verhuurd wordt en hadden de huurders geen problemen met de studio. Tegelijkertijd echter moet de verzoeker sinds 2020 belasting op leegstand betalen.

De studio voldoet volgens de verzoeker volledig aan de normen van de huidige tijd, met uitzondering van de oppervlakte. Daardoor mag de studio, die was bedoeld als investering voor de oude dag, niet worden verhuurd. Door het grote aantal eigenaars en de specifieke structuur van het gebouw waarin de studio zich bevindt, heeft de verzoeker geen oplossing kunnen vinden om de studio te laten aanpassen aan de oppervlakenorm.

De verzoeker vraagt de regelgeving te herbekijken. Het kan naar zijn mening niet de bedoeling zijn om door de impasse wegens de oppervlakenorm levenslang belasting op leegstand te moeten betalen.

3. Discussie over de behandeling ten gronde op 3 december 2020

Adeline Blancquaert meent dat het Vlaams Parlement niet anders kan dan dit verzoekschrift ten gronde te behandelen. De Vlaams Belangfractie steunt het verzoek, want er zijn nog vele eigenaars die zich in een soortgelijke of nog schrijnender situatie bevinden. Die lotgenoten kunnen geen kant meer op. Dergelijke studio's kunnen nooit worden verkocht omdat ze nooit aan de woningkwaliteitsnormen zullen voldoen. In de meeste gevallen gaat het niet over grootgrondbezitters of huisjesmelkers, maar over mensen die hun spaargeld investeren om later een appeltje voor de dorst te hebben, zoals de verzoeker. *Adeline Blancquaert* stelt voor dat het Vlaams Parlement een positief signaal zendt en de regelgeving opnieuw laat bekijken.

Voor *Maxim Veys* lijkt dit verzoekschrift een fundamentele opmerking over een specifiek element van de regelgeving in te houden. De commissie kan daarover advies vragen aan het kabinet. Hij weet niet hoe de regelgeving ooit tot stand is gekomen en ook niet of de meerderheid plannen heeft betreffende de minimumoppervlakte van studio's. Het lijkt hem wel interessant dit ten gronde te bespreken.

Vera Jans vindt het zinvol om dit verzoekschrift in eerste instantie aan het kabinet te bezorgen. Het gekke is wel dat de verzoeker zelf verwijst naar zijn contacten met het kabinet. Die situatie is een catch 22: Wonen-Vlaanderen verwijst de verzoeker naar de Vlaamse Belastingdienst om daar een bezwaar aan te tekenen. De verzoeker verklaart niet ten volle geïnformeerd te zijn geweest bij de aankoop. Beide diensten vallen onder de bevoegdheid van minister Matthias Diependaele. Kan de minister aansturen op overleg? Het verzoekschrift aan het kabinet bezorgen om hetzelfde antwoord te krijgen dat de verzoeker al heeft gehad, zou ook een vreemde vorm van participatie zijn. *Vera Jans* vraagt zich af hoe de commissie een gerichter antwoord zou kunnen geven.

De *voorzitter* meent te mogen besluiten dat de commissie het verzoekschrift aan het kabinet wil bezorgen om het standpunt van de minister te kennen, zodat de commissie zich daarop kan baseren om volgende stappen te zetten, eventueel wat de fiscale kant betreft. Hij stelt voor de minister daarvoor tijd te geven tot eind januari 2021. *Maxim Veys* gaat daarmee akkoord en meent dat de commissie op die termijn een goed antwoord van het kabinet kan verwachten.

Katja Verheyen vindt de situatie een ontzettend spijtige zaak voor de verzoeker, die er het slachtoffer van is dat hij niet goed geïnformeerd werd op het moment van aankoop van de studio. Hem valt niets te verwijten en ze leeft met hem mee. Maar moet dit verzoekschrift terug naar het kabinet worden gestuurd? Er is immers al een hele correspondentie van de verzoeker met het kabinet bijgevoegd.

Sarah Smeyers heeft ook alle begrip voor het verzoekschrift, maar in het dossier van de verzoeker zit inderdaad al het antwoord van het kabinet. Door dit opnieuw naar het kabinet te sturen, zou de commissie misschien valse hoop geven en de zaak kunstmatig rekken. Het is beter realistisch en eerlijk te zijn en niet de indruk te wekken dat er binnen afzienbare tijd dingen zouden kunnen veranderen. Zij pleit ervoor zonder meer kennis te nemen van het verzoekschrift.

Maxim Veys begrijpt die opmerking, maar het feit dat er een verzoekschrift werd ingediend, betekent ook wat. De commissie moet voorzichtig zijn, maar kan er wat meer duiding over worden gegeven waarom de keuze voor die bepaalde regelgeving ooit werd gemaakt? Ofwel neemt de commissie kennis en wordt de verzoeker bij wijze van spreken wandelen gestuurd, ofwel wordt alles heropend en kan de commissie misschien wat creatiefs uitdenken.

De *voorzitter* verklaart dat bij een eventuele kennisneming ook een motivering kan worden meegedeeld waarom het verzoekschrift niet wordt behandeld en er geen valse hoop wordt gegeven. Anderzijds kan de commissie het in behandeling nemen, waaruit bijvoorbeeld een voorstel van resolutie kan worden uitgewerkt.

Adeline Blancquaert volgt wel dat het een moeilijk geval is, maar zou het flauw vinden dat het Vlaams Parlement de verzoeker zou wandelen sturen en hem geen oplossing bieden, zelfs met een mooie motivering. Daarmee zijn de verzoeker en vele anderen in die situatie niet geholpen. Zij pleit ervoor het verzoekschrift te behandelen en er de creatieve toer mee op te gaan.

Katja Verheyen herhaalt de vrees dat de verzoeker valse hoop zou worden gegeven om terug te belanden waar hij nu al staat. Zijn situatie is zo al erg genoeg.

Mercedes Van Volcem stelt dat de minimumoppervlakte voor studentenkamers ooit werd verhoogd. Als de oppervlakte te klein is, levert dat meteen 15 strafpunten op, waardoor de kamer niet meer kan worden verhuurd. In dit geval heeft de stad Gent jarenlang de verhuur gedoogd, maar dat kon niet blijven duren. Zij vindt het moeilijk. Dit is geen alleenstaand geval, er worden nog veel mensen mee geconfronteerd. Als die studentenkamers niet meer worden verhuurd, zullen de huurprijzen voor studentenkoten nog meer stijgen. De huurprijs bedraagt nu al snel 450 à 500 euro. Voor haar primeert de veiligheid, niet de oppervlakte. Zij vindt dat het parlement erover moet nadenken om voor een te kleine oppervlakte geen 15 strafpunten meer te laten toekennen. Zij weet niet of de minister daartoe bereid zou zijn.

De *voorzitter* verduidelijkt dat het verzoekschrift over een studio gaat, niet over een studentenkamer.

Voor *Sarah Smeyers* is het de vraag waar de grens te trekken. Iedereen kent de problematiek. Er moet een evenwicht worden gevonden. De lat lager leggen gaat misschien ten koste van de woonkwaliteit voor de bewoners van de studio. De situatie is erg voor de verzoeker, maar politici hebben de taak het algemeen belang te bewaken en ergens een grens te trekken. Dat is helaas zo met elke wetgeving.

Vera Jans volgt dat, maar de formele indiening van een verzoekschrift is niet zomaar wat. De verzoeker kaart een concreet woonprobleem aan bij de commissie voor Wonen. Eigenlijk is de commissie er nu al inhoudelijk over aan het debatteren of de oppervlakenorm naar omlaag kan. Het is relevant daarover het standpunt van de minister te vragen en hem daarvoor ruim de tijd te laten nemen, zodat er een officieel stuk is waaruit blijkt of de minister bereid is om aanpassingen te doen, zo ja, welke, zo neen, waarom niet. Kan de minister overleg organiseren tussen zijn diensten voor Wonen en voor Financiën? Kan er wat worden gedaan via communicatie of informatie? Zij praat nu uit de losse pols, maar zij vindt het moeilijk om alleen maar kennis te nemen en de verzoeker te bedanken voor zijn moeite om hem geen valse hoop te geven.

Zij haalt aan dat er naar de commissie voor Welzijn bijzonder veel verzoekschriften worden verwezen, vaak over dossiers waarvan men weet dat ze geen oplossing krijgen wanneer de commissie het antwoord van de minister ontvangt. Soms is het toch goed om antwoord te krijgen om het probleem te doorgronden en daaruit te leren. Als een verzoekschrift appelleert aan het Vlaams Parlement, vindt Vera Jans dat daarmee wat moet gebeuren. Zij is het er wel mee eens dat er daarom nog geen oplossing zal komen voor de verzoeker. Dat zal waarschijnlijk niet lukken, maar dat neemt niet weg dat het probleem kan worden voorgelegd aan de bevoegde minister, zodat de commissie op de hoogte is van zijn standpunt en er rekening mee kan houden, voor eventuele verdere behandeling of voor het overmaken van dat standpunt aan de verzoeker.

Mercedes Van Volcem pleit voor kennisneming en verder onderzoek. In het verzoekschrift staat toch dat het om een studentenkamer gaat? Dat is wat anders dan vaste bewoning. Het zou eerst duidelijk moeten zijn wat er van toepassing is. De *voorzitter* preciseert dat de studio weliswaar oorspronkelijk werd gekocht ten behoeve van de studerende dochter van de verzoeker, maar dat het wel degelijk een studio betreft.

Mercedes Van Volcem vervolgt dat het om een juridisch probleem gaat. De commissie is geen rechter en kan het probleem niet concreet oplossen. De commissie zou alleen kunnen zeggen dat ze betreurt wat de verzoeker is overkomen en dat de wetgeving, die misschien onbillijk is of niet optimaal, wordt geëvalueerd. De wetgeving kan worden gewijzigd, maar in een lopend individueel geschil als dit kan men er niet van afwijken. Het betreft misschien ook een stedenbouwkundig probleem, oppert *Mercedes Van Volcem*: oudere gebouwen worden geacht vergund te zijn, stedenbouwkundige overtredingen ouder dan vijf jaar kunnen niet worden vervolgd.

Maxim Veys betreurt dat er geen middenweg is. Louter kennisnemen ziet hij niet zitten, want dat zou de verzoeker het gevoel geven dat er niet naar hem wordt geluisterd. De oppervlaktenorm is arbitrair. Hoe werd die bepaald? Volgens een aantal sprekers zijn er veel mensen in dezelfde situatie als de verzoeker en hijzelf heeft ook weet van enkele gevallen. Hoeveel van die gevallen zijn er? Daarover kunnen schriftelijke vragen worden gesteld. Hij neemt ook aan dat de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten daar een breder zicht op heeft. Hij pleit ervoor dat de commissie zich op een ernstiger wijze dan alleen kennisneming buigt over het verzoekschrift en dat een advies van het kabinet wordt gevraagd.

Sarah Smeyers volgt *Mercedes Van Volcem* en pleit ook voor kennisneming, met het engagement om de argumenten pro en contra de oppervlaktenorm ten gronde te bestuderen. Zo wordt respect voor de verzoeker getoond door hem niet aan het lijntje te houden en hem geen valse hoop op korte termijn te geven.

De *voorzitter* stelt voor dat het verzoekschrift in behandeling wordt genomen en dat er een advies wordt gevraagd aan de minister. Op basis daarvan kunnen bijkomende vragen worden gesteld aan de minister over het aantal gevallen. Als daarover geen consensus bestaat in de commissie, moet er worden gestemd over kennisnemen dan wel ten gronde behandelen.

Adeline Blancquaert, *Sarah Smeyers* en *Katja Verheyen* sluiten zich daarbij aan, net als *Vera Jans*, die aandringt op een geïntegreerd antwoord vanuit Wonen en Financiën. *Mercedes Van Volcem* merkt op dat het standpunt van de minister al in de bijlagen bij het verzoekschrift zit, met de uitleg dat de regels moeten worden gevolgd. De *voorzitter* werpt tegen dat op basis van dat antwoord toch nog een verzoekschrift werd ingediend. *Mercedes Van Volcem* vraagt dat er ook een antwoord zou moeten komen vanuit Ruimtelijke Ordening, omdat er een zekere oppervlakte nodig is om een functiewijziging te kunnen uitvoeren. De *voorzitter* repliceert dat het over woningkwaliteit gaat en dat de vraag dus moet worden gericht aan de minister van Wonen, die eventueel ook als minister van Financiën kan antwoorden.

De *voorzitter* concludeert tot slot dat er een consensus is om het verzoekschrift in behandeling te nemen en het naar de minister te sturen met de vraag om tegen eind januari 2021 zijn standpunt te bezorgen.

4. Bespreking en conclusie op 11 februari 2021

Het gevraagde advies van de minister werd op 26 januari 2021 aan de commissieleden bezorgd.

Minister *Matthias Diependaele* neemt deel aan de bespreking. Hij stelt dat zijn advies duidelijk is. Het gaat over een moeilijk geval. De eigenaar van de studio voelt zich benadeeld omdat de stad Gent hem niet in kennis heeft gesteld van de minimale oppervlaktenorm, hoewel die regeling al drie jaar voor de aankoop van de studio bestond. Iedereen wordt geacht de wet te kennen en in principe had de verzoeker op de hoogte moeten zijn of zich daarover moeten laten informeren.

De grens moet ergens worden getrokken en die werd ook al enkele keren versoepeld. Er was eerst een verhoging naar 18 m², maar voor een afzonderlijke badkamer konden enkele m² worden meegerekend en later kon men door het plaatsen van een opklapbaar bed of een hoogslaper ook enkele m² bijwinnen. Volgens de minister is het gerechtvaardigd dat systeem te behouden, want iedereen wil natuurlijk wel een minimale oppervlaktenorm. Als die harde grens zou worden verlaagd, zullen er nog altijd mensen uit de boot vallen, want er moet wel een grens zijn.

Maxim Veys noemt het verzoekschrift een technisch vraagstuk. In dit dossier werden de juiste gegevens niet aangereikt door de stad Gent, maar wat is de rol van de notaris in deze? Dat is misschien federale materie, maar moet de notaris expliciet vragen of de studio kon worden verhuurd of moet de stad Gent die informatie expliciet geven? Wellicht is daar wat fout gelopen.

Vera Jans stelt voor het advies van het kabinet dat ruim en onderbouwd is, aan de verzoeker te bezorgen.

Adeline Blancquaert is teleurgesteld door het advies, maar vreest dat ze daarin alleen staat. Zij begrijpt dat het niet mogelijk is op iedere individuele problematiek in te gaan. Hoewel dit verzoekschrift over één verzoeker gaat, zitten er echter meerdere mensen in hetzelfde schuitje. Zij heeft het moeilijk met de uitspraak van de minister dat de eigenaar op de hoogte had moeten zijn van de bestaande oppervlaktenorm en dat het dus zijn eigen schuld is, terwijl toch blijkt dat hij niet correct geïnformeerd werd. Hij handelde te goeder trouw. Hoe moet de rol van de notaris daarbij worden ingevuld?

Zij stelt het op prijs dat de minister de stad Gent contacteert, hoewel ze vreest voor de reactie. Zij werd al gecontacteerd door verschillende mensen in dezelfde situatie, die van het kastje naar de muur worden gestuurd. Wanneer zal het contact met de stad Gent plaatsvinden? Is dat louter informatief of zal ook de manier van werken van de stad Gent onderzocht worden?

Minister *Matthias Diependaele* meent, met enig juridisch voorbehoud, dat het niet tot de plicht van de notaris behoort om aan te geven of een goed verhuurbaar is of niet volgens de regelgeving. Dat kan eventueel wel worden aangegeven door de stad.

Hij begrijpt het punt dat *Adeline Blancquaert* maakt. Dit is een spijtig geval, maar tegen de politie kan je toch ook niet zeggen dat je te snel mag rijden omdat je het verkeersbord niet had gezien. Er zijn nu eenmaal regels. Als *Adeline Blancquaert* vindt dat die moeten worden aangepast, wil hij daarover debatteren. Maar zij moet dat dan ook uitleggen aan al de mensen die zich wel in regel hebben gesteld en daarvoor kosten hebben gemaakt en verbouwingen gedaan, of die hun goed hebben verkocht. Hoe moet het daarmee als men voor de verzoeker een uitzondering zou maken? Men moet eerlijk en correct zijn. Hij begrijpt dat de oppositie zieltjes

wil winnen, maar er zijn regels die moeten worden nageleefd en afwijkingen daarop toestaan, zou geen verstandige houding zijn.

De *voorzitter* legt het voorstel van Vera Jans voor, namelijk dat de commissie zich zou aansluiten bij het schriftelijk antwoord van de minister, dat aan de verzoeker zou worden bezorgd. *Gwenny De Vroe* vindt dat een goede manier van werken.

Adeline Blancquaert vreest dat er niets anders opzit. Zij heeft nog geen antwoord gekregen op haar vraag over het contact van de minister met de stad Gent met het oog verdere begeleiding van de verzoeker, zoals vermeld in zijn schriftelijk advies. Is dat informatief of wordt ook de manier van werken van de stad bekeken? Tot slot repliceert zij dat ze niet in de politiek zit om zieltjes te winnen.

De *minister* antwoordt dat het overleg met de stad Gent gaat over het tamelijk lang gedogen van de afwijking op de oppervlaktenorm. Men kan begrip opbrengen voor de situatie, die geen zwart-witverhaal is, en het is gemakkelijk om te oordelen, maar de verzoeker heeft toch tijd genoeg gekregen om zich in regel te stellen. De minister heeft het daar moeilijk mee, met alle medeleven met wie nog met een probleem zit. De minister herhaalt dat men ook oog moet hebben voor de vele eigenaars die zich wel in regel hebben gesteld. Voor hem is het niet eerlijk om achteraf uitzonderingen te maken.

Dat is het risico van gedoogbeleid. De regels zijn er nu eenmaal. Ze moeten worden nageleefd en de overheid moet de naleving ervan dus ook afdwingen. Men moet correct zijn. Het laatste dat een overheid mag doen, is het beeld ophangen dat er verschillende behandelingen mogelijk zijn voor mensen in dezelfde situatie. Dat zou onverstandig zijn, zo komt de betrouwbaarheid van de overheid onder druk te staan. Streng zijn, met alle medeleven, is voor de minister de enige correcte houding.

De *voorzitter* merkt als conclusie een vrij grote consensus in de commissie om zich aan te sluiten bij het advies van de minister en dat advies aan de verzoeker te bezorgen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Maxim VEYS
Katja VERHEYEN,
verslaggevers

BIJLAGE:

Antwoord van de minister

ANTWOORD OP VERZOEKSCHRIFT nr. 33**Minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed**

Verzoekschrift over de minimale oppervlakte van studio's

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed**1. Aanleiding verzoekschrift:**

Oppervlaktenorm voor zelfstandige woningen van 18m². De studio van de verzoeker haalt deze norm niet, waardoor zijn studio in principe onverhuurbaar is.

2. Concrete betrokkenheid beleidsdomein / departement/ agentschap

Wonen-Vlaanderen voert conformiteitsonderzoeken uit in woningen en controleert daarbij of de woning voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen.

Het agentschap ondersteunt ook de (inter)gemeentelijke woningcontroleurs die conformiteitsonderzoeken uitvoeren.

Wonen-Vlaanderen houdt tenslotte de technische richtlijnen bij voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken (verankerd in een MB).

3. Betrokkenheid 'derden'

Stad Gent: heeft de notaris destijds bij aankoop van de studio niet gewezen op het oppervlakteprobleem dat toen ook al bestond. De stad gedooft de te kleine studio's, maar eigenlijk heeft het lokaal bestuur ter zake geen beoordelingsvrijheid.

4. Beleidskader

- De veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten van art. 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het nieuwe technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van zelfstandige woningen: conform rubriek 241 van dit technisch verslag wordt het niet voldoen aan de oppervlaktenorm beschouwd als een gebrek van categorie II. Dat wil zeggen dat de woning ongeschikt kan worden verklaard en het conformiteitsattest wordt geweigerd. Het verhuren, te huur of ter beschikking stellen van een woning met een gebrek van cat. II is ook strafbaar.

5. Historiek van het dossier

- De oppervlaktenorm voor een zelfstandige woning is bij de start van de Vlaamse Wooncode in 1998 (inwerkingtreding 2001) vastgesteld op 12m².
- Bij een wijziging van de woningkwaliteitsnormen in 2006 wordt de oppervlaktenorm voor zelfstandige woningen opgetrokken naar 18m². Dat was nodig om de oppervlaktenormen voor zelfstandige en niet-zelfstandige woningen (kamers) met elkaar in overeenstemming te brengen. De oppervlaktenorm voor niet-zelfstandige woningen lag op 12m², maar bij aanwezigheid van een interne keukenfunctie of badkamer moest er voor de oppervlaktenorm per functie 3m² bijgeteld worden. Een kamer met eigen keuken en badkamer (en dus alleen een gemeenschappelijke toilet) moest bijgevolg 12m² + 3m² + 3m² zijn = 18m². Het was dan logisch om lat voor zelfstandige woningen minstens op hetzelfde niveau te leggen. De verstrenging van de oppervlaktenorm werd samen met andere wijzigingen beslist in 2006, maar is pas 18 maanden later, op 1/02/2008, in werking getreden. In die tussenperiode werd er o.a. gecommuniceerd in samenwerking met de stakeholders.
- Omwille van een aantal problemen met bestaande – te kleine – woningen, zijn er twee versoepelingen op de oppervlaktenorm ingeschreven:
 - de oppervlakte van een aparte badkamer wordt meegeteld voor max. 3m²;
 - bij het voorzien van een structureel plaatsbesparende maatregel zoals een opklapbaar bed of een hoogslaper krijgt de woning 2m² extra.
- Tot eind 2020 krijgen woningen die niet voldoen aan de oppervlaktenorm 15 strafpunten. De woning kan op basis daarvan ongeschikt verklaard worden.

In 2019 keurde het parlement het zogenaamde 'Optimalisatiedecreet Woningkwaliteit' goed. De Vlaamse regering stelt als gevolg daarvan nieuwe modellen van technisch verslag vast. De meetmethode met strafpunten wordt vervangen door een opdeling in drie categorieën. Het niet voldoen aan de oppervlaktenorm wordt een gebrek van cat. II, wat overeenstemt met een mogelijke ongeschiktverklaring (net zoals voorheen). De Vlaamse regering stelt in dit dossier expliciet dat de oppervlaktenorm met de voorgaande twee versoepelingen definitief geregeld is.

6. Politieke duiding

Er zijn nog steeds een aantal woningen die niet aan de oppervlaktenorm voldoen, maar de meeste eigenaars hebben zich in de voorbije 15 jaar geconformeerd.

7. Meest actuele ontwikkelingen

De problematiek was enkele jaren geleden nog heel actueel, vooral in Antwerpen, maar sinds de versoepelingen is de discussie hieromtrent grotendeels gestopt.

1. INHOUD VERZOEKSCHRIFT

Verzoeker kocht in 2009 een bestaande studio in Gent. Op dat ogenblik was de oppervlaktenorm van 18m² al van toepassing, maar dat is volgens de verzoeker niet gemeld door de stad. De studio is veel te klein. Mits toepassing van de 2 versoepelingen (badkamer + structureel plaatsbesparende maatregel) haalt de studio nog maar een oppervlakte van 16m².

De stad Gent signaleert het oppervlakteprobleem volgens verzoeker voor het eerst in 2012. De studio werd om die reden volgens verzoeker onbewoonbaar verklaard (maar dat kan niet, een probleem met de oppervlaktenorm zal op zich niet tot onbewoonbaarheid maar enkel tot ongeschiktheid leiden). Hieraan is een gemeentelijke heffingsplicht gekoppeld.

Verzoeker vraagt de stad Gent om een conformiteitsattest. Dat wordt in april 2020 geweigerd omwille van het oppervlakteprobleem.

Het verzoekschrift bevat de vraag om niet onmiddellijk 15 strafpunten toe te kennen bij een oppervlakteprobleem. De strafpuntenmethodiek bestaat sinds 1/01/2021 niet meer. Gelet op de nieuwe meetmethode vraagt de verzoeker om geen gebrek van cat. II toe te kennen bij het niet behalen van de oppervlaktenorm. Verzoeker argumenteert dat zijn studio verder in orde is en dat de studenten die de studio huurder er nooit een probleem van hebben gemaakt.

2. ANTWOORD

Het verzoekschrift gaat over de oppervlaktenorm uit de Vlaamse Codex Wonen (VCW). Conform de VCW moet elke woning in Vlaanderen voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten uit de Vlaamse Codex Wonen. De oppervlaktenorm is een van deze elementaire vereisten en bestaat al sinds de start van de Vlaamse Wooncode in 1998. Op dat ogenblik werd de minimale oppervlakte voor een zelfstandige woning vastgesteld op 12m². In 2006 besliste de Vlaamse regering om dat op te trekken tot 18m². Deze verstrenging gold niet alleen voor nieuw te bouwen woningen maar, net als alle andere woningkwaliteitsnormen en eventuele aanpassingen eraan, voor alle woningen in Vlaanderen. De ondergrens van 18m² was – en is – dus ook van toepassing op bestaande woningen. Deze aanpassingen werden destijds uitgebreid gecommuniceerd alvorens ze op 1 februari 2008 in werking zijn getreden.

De verhoging van de oppervlaktenorm voor zelfstandige woningen bracht evenwel enkele ongewenste effecten met zich mee. Een aantal eigenaars overwoog om hun te kleine studio's, die we beschouwen als zelfstandige woningen, om te vormen tot kamers door de badkamers die in de studio's voorzien waren te supprimeren en in de plaats enkele gemeenschappelijke badkamers te voorzien. In dat geval moest men niet langer aan de oppervlaktenorm van een zelfstandige woning voldoen maar aan de oppervlaktenorm van een kamer en die lag – en ligt – wat lager. Of men verwijderde in de studio de binnenmuur

tussen de leefruimte en de badkamer in de hoop dan de vereiste oppervlakte te halen. De oppervlakte van een aparte badkamer in een studio werd immers niet meegeteld bij het aftoetsen van de oppervlaktenorm.

Om dergelijke situaties op te lossen besliste de Vlaamse regering in 2011 om de oppervlakte van een aparte badkamer in een bestaande woning mee te tellen voor maximaal 3m². In 2013 besliste de Vlaamse regering om een tweede toegeving op de oppervlaktenorm te doen. Bestaande woningen die te klein waren konden 2m² 'winnen' als er in een structureel plaatsbesparende maatregel, zoals een opklapbaar bed of een hoogslaper, werd voorzien. De redenering hierbij was dat dergelijke plaatsbesparende maatregelen een dubbel gebruik van een ruimte mogelijk maakten, wat de levensomstandigheden van de bewoner(s) aanzienlijk verbetert.

De Vlaamse regering maakte in 2019 bij de totstandkoming van het zogenaamde 'Optimalisatiebesluit Woningkwaliteit' duidelijk dat de oppervlaktenorm met deze twee afwijkingsbepalingen definitief geregeld is. Verdere versoepelingen zijn niet mogelijk aangezien we het bestaand beschermingsniveau ten aanzien van de bewoner moeten behouden. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met de vele eigenaars die sinds 1998 of 2006 investeringen hebben gedaan om zich te conformeren aan de oppervlaktenorm.

Ik vind het niet opportuun om in detail te gaan over het concrete dossier van de verzoeker maar ik wil wel meegeven dat in dit dossier de huidige eigenaar een zelfstandige woning kocht in 2009, terwijl de oppervlaktenorm van 18m² drie jaar eerder beslist was en een jaar eerder ook effectief in werking was getreden. De eigenaar had zich daarover moeten informeren. Dat neemt niet weg dat de twee versoepelingen die ik heb toegelicht cumulatief kunnen worden toegepast, maar zelfs als de badkamer wordt meegeteld en er in een structureel plaatsbesparende maatregel wordt voorzien is de woning nog te klein. Vele andere eigenaars zaten in de voorbije twintig jaar in een gelijkaardige situatie en hebben zich geconformeerd. Deze eigenaar moet dat ook doen. Als het nodig is moet dit bekeken worden voor alle woningen in het gebouw. Ik zal dan ook aan de stad vragen om de eigenaars van het gebouw hierin te begeleiden teneinde tot een definitieve oplossing te komen.