

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 525

van **SARAH SMEYERS**

datum: 21 juni 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Woonkwaliteitsproblemen - Waarschuwingsprocedure

Sinds 1 januari 2021 kan de gemeente bij de melding van problemen en gebreken in een woning kiezen om de waarschuwingsprocedure op te starten. Bij de waarschuwingsprocedure zal de gemeente een bemiddelende rol opnemen tussen de huurder en de verhuurder en proberen tot een snel herstel van de gebreken in de woning te komen. De keuze van de gemeente voor de waarschuwingsprocedure krijgt dan voorrang op het opstarten van de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

De gemeente kan de waarschuwingsprocedure opstarten bij elke melding van een woningkwaliteitsprobleem. De gemeente beslist over het al dan niet opstarten van de waarschuwingsprocedure en is daar dus niet toe verplicht. De keuze voor de procedure is afhankelijk van de kans op succes: wat zijn de gebreken en zijn ze snel te herstellen? Is de eigenaar bereid om de herstellingen uit te voeren?

Het uiteindelijke doel is dat de woning na drie maanden conform is. De gemeente moet zich dus houden aan termijnen en resultaten. Als de gemeente die termijnen niet respecteert of de woning niet binnen de drie maanden aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet, stopt de waarschuwingsprocedure en kan de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid opgestart worden.

1. Hoeveel waarschuwingsprocedures werden sinds de invoering (1 januari 2021) en nu (eind juni 2023) al opgestart? Graag ook een overzicht per gemeente.
2. Hoeveel van dergelijke procedures leidden tot een bemiddeling?
3. Hoeveel ervan leidden ertoe dat de woning binnen de drie maanden conform was?
4. Hoeveel ervan leverden geen resultaat op en gingen over in een administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid?
5. Hoe vaak werden een waarschuwingsprocedure opgestart naar aanleiding van een informele melding?
6. Hoe vaak waren ze een gevolg/uitloper van een verzoek om de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid op te starten door een belanghebbende?
7. Hoe evalueert de minister dit beleidsinstrument?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 525 van 21 juni 2023

van **SARAH SMEYERS**

1. Sinds de invoering van de waarschuwingsprocedure op 1 januari 2021 tot midden 2023 werden er 1252 waarschuwingsprocedures opgestart voor in totaal 1403 woningen. De lijst per gemeente kan u terugvinden in bijlage 1.
2. In elke waarschuwingsprocedure neemt de gemeente een sensibiliserende en bemiddelende rol op om tot een snel herstel van de gebreken in de woning te komen. Daarin ligt de meerwaarde van deze nieuwe procedure.
3. Voor 550 woningen waarvoor een waarschuwingsprocedure werd opgestart werd na afloop van de hersteltermijn een conformiteitsattest afgeleverd.
4. Bij 485 woningen bood de waarschuwingsprocedure geen oplossing en werd overgegaan tot de opstart van een administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Opmerking hierbij: het is mogelijk dat de woning wel tijdig werd hersteld, maar dat het nieuwe conformiteitsonderzoek niet tijdig kon doorgaan.
5. Het is niet mogelijk om hierover betrouwbare cijfers te geven. Informele meldingen lopen langs verschillende kanalen bij de gemeente binnen (vb. signaal van wijkagent of maatschappelijk werker, telefoon van huurder, ...) en worden niet altijd geregistreerd in VLOK.
6. Voor 468 woningen werd de waarschuwingsprocedure opgestart na een formeel verzoek van een belanghebbende om de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid op te starten.
7. De waarschuwingsprocedure is een belangrijk instrument in de handavingspiramide voor woningkwaliteit. Het is een zachte procedure waarin de gemeente de eigenaar stimuleert om gebreken aan een woning snel te herstellen. De procedure vormt op die manier de brug tussen de stimulerende en preventieve aanpak enerzijds en de hardere handhaving anderzijds. Het verderzetten van de bewoning staat centraal. Gemeenten gaan daartoe indien nodig tijdens de waarschuwingsprocedure ook bemiddelen tussen huurder en verhuurder. Dat is belangrijk, want de eigenaar is nog niet altijd op de hoogte van de gebreken en is vaak bereid om ze snel te verhelpen. Dat blijkt ook uit de cijfers: 44% van de waarschuwingsprocedures eindigt met het afleveren van een conformiteitsattest. We kunnen hieruit bovendien afleiden dat lokale besturen vrij goed inschatten in welke dossiers een waarschuwingsprocedure succesvol kan zijn.

De toepassing van de waarschuwingsprocedure op het terrein is mijn inziens - met 1200 procedures in 2,5 jaar tijd - nog eerder beperkt. Dat is zeker niet verwonderlijk. Gemeenten hebben de voorbije 10 - 15 jaar een aanpak ontwikkeld en het duurt een tijdje eer deze nieuwe procedure daarin een plaats krijgt. Om het gebruik te faciliteren hebben we regelgevend wel al enkele optimalisaties doorgevoerd en volgend voorjaar zal het agentschap Wonen in Vlaanderen dit instrument evalueren. Wonen in Vlaanderen zal daar de lokale besturen uiteraard bij betrekken.

BIJLAGE

[Lijst gemeenten met waarschuwingsprocedure\(s\)](#)