

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 419

van **VALERIE TAEDEMAN**

datum: 21 februari 2017

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Woonkwaliteit - Conformiteitsattest

Te veel woningen in Vlaanderen zijn verouderd. Uit het Grote Woononderzoek bleek dat 37% van de Vlaamse woningen van ontoereikende kwaliteit is. Dit komt overeen met een miljoen woningen.

Woningen die verhuurd worden in Vlaanderen dienen te voldoen aan bepaalde normen. Eigenaar-verhuurders kunnen in dit kader een conformiteitsattest aanvragen bij de gemeente. Dit attest toont aan dat de huurwoning niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is en dat het aan de woningnormen voldoet. Het conformiteitsattest is niet verplicht en blijft in normale omstandigheden 10 jaar geldig.

In sommige gemeenten heeft men een gelijkaardig (kwaliteits)label ingevoerd dat niet verplicht is maar waarmee de eigenaar-verhuurder wel kan aantonen dat de betreffende woning kwalitatief in orde is.

Steeds meer worden gezamenlijke initiatieven genomen om een reeks woningen tegelijkertijd aan te pakken. Dergelijke collectieve aanpak (bv. op wijkniveau) heeft heel wat voordelen (bv. efficiënter werken, minder verplaatsingen, eenmalige prijsvraag, etc.) waarbij het financiële aspect vaak doorslaggevend is. Deze werkwijze wordt trouwens gestimuleerd door de energiepremie voor projectbegeleiders die collectief minimum 10 woningen energiezuinig renoveren. Deze premie is van toepassing sinds 1 januari 2017.

1. Kan een lokaal bestuur het conformiteitsattest verplichten voor huurwoningen?

Zo ja, zijn hier verder specifieke vereisten of voorwaarden aan verbonden? Heeft de minister er zicht op in welke gemeenten het conformiteitsattest verplicht is?

2. Sommige gemeenten hebben hun eigen kwaliteitslabel voor huurwoningen ingevoerd om de visibiliteit van kwaliteitsvolle woningen te vergroten.

Wat is de visie van de minister op deze lokale kwaliteitslabels?

3. Denkt men aan een dergelijk label vanuit Wonen Vlaanderen?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 419 van 21 februari 2017
van **VALERIE TAEDEMAN**

1. Het conformiteitsattest is het instrument in de Vlaamse Wooncode (VWC) waarmee de kwaliteit kan worden geattesteerd van volgende woningen:
 - een woning die verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats;
 - een woning die verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huisvesting van een of meer studenten of seizoenarbeiders;
 - een woning die ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard en waarvoor de eigenaar wil aantonen dat ze opnieuw voldoet aan de woningkwaliteitsvereisten.

Dit attest is niet verplicht. De Wooncode laat wel toe dat een gemeenteraad het conformiteitsattest op lokaal niveau verplicht stelt (art. 6 VWC). De gemeenteraad moet hierbij wel het toepassingsgebied van het conformiteitsattest, zoals omschreven in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode, volgen. Dit betekent dat een gemeente deze verplichting bijvoorbeeld niet kan opleggen voor woningen die als tweede verblijfplaats worden verhuurd. Een gemeentelijk reglement waarbij een conformiteitsattest verplicht wordt gesteld, geldt bovendien pas vanaf de goedkeuring door de Vlaamse Regering en tot ze herzien of vervangen wordt met toepassing van dezelfde procedure.

De gemeenten die tot nu toe bij verordening het conformiteitsattest verplicht hebben gesteld en hiervoor de goedkeuring hebben gevraagd aan de Vlaamse Regering zijn:

AARTSELAAR
BOECHOUT
BOOM
BORSBEEK
EDEGEM
ERPE-MERE (goedkeuringsprocedure loopt)
GERAARDSBERGEN
HEMIKSEM
HOVE
KONTICH
LEUVEN (goedkeuringsprocedure loopt)
LINT
MECHELEN
MORTSEL
NIEL
RUMST
SCHELLE
ZWIJNDRECHT

2. Ik juich deze initiatieven toe. Zij tonen aan dat woningkwaliteit bovenaan de agenda staat en dat gemeenten bereid zijn om bijkomende inspanningen te leveren om samen met het Vlaams Gewest de realisatie van het grondrecht op behoorlijke huisvesting na te streven.

Een gemeentelijk label kan ruimer opgevat worden dan het conformiteitsattest van de Vlaamse Wooncode. Zo kan het informatie bevatten over specifieke gemeentelijke brandveiligheidsregels, of over de naleving van voorschriften inzake ruimtelijke ordening. In de mate dat deze labels betrekking hebben op de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, dient er wel over gewaakt te worden dat zij in overeenstemming zijn met het decreet. Een gemeentelijk label kan wat deze normen betreft weliswaar gebaseerd zijn op een conformiteitsattest maar kan dit attest niet vervangen.

3. Het conformiteitsattest is een waardevol instrument dat zijn verdienste heeft en steeds meer bewust gehanteerd wordt door gemeenten om woningkwaliteit op hun grondgebied aan te pakken. Ik heb dan ook momenteel geen plannen om dit instrument te wijzigen. Er loopt wel een onderzoek naar de optimalisatie van het instrumentarium inzake woningkwaliteit. In dit onderzoek kunnen ook de voor- en nadelen van een gemeentelijk 'label' mee onderzocht worden.