

woningkwaliteit in de praktijk: de nieuwe vlaamse wooncode, gevolgen, beleid en instrumenten

wie ligt wakker van woonkwaliteit? hoe kan het beter?

omschrijving

INTRODUCTIE

Actueel

In deze opleiding is er ook aandacht voor:

- de gevolgen van het ontwerp van besluit van de Vlaamse regering van 21 december 2018 dat een nieuwe methodiek inhoudt voor de beoordeling van veiligheids-, gezondheids- en woningskwaliteitsvereisten van woningen; de modaliteiten bepaalt van de waarschuwingsprocedure bij mogelijke woningkwaliteitsproblemen en de modaliteiten voor de strafrechtelijke instrumenten
- het Vlaams regeerakkoord: aandachtspunten en kansen

OMSCHRIJVING

"In 2019 werden op basis van de Vlaamse Wooncode 3.774 woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard en op basis van de Nieuwe Gemeentewet 365 woningen. Het totaal aantal ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaringen komt daarmee op 4.139 en ligt daarmee het hoogst sinds 2013", aldus Statistiek Vlaanderen.

Onder dit cijfer liggen echter zeer grote verschillen. Maar liefst 2.232 van de ongeschikt of onbewoonbaarverklaringen (bijna 60%) worden opgetekend door slechts 5 lokale besturen: Gent, Antwerpen, Leuven, Oostende en Middelkerke. Dat betekent dat overige gemeenten gemiddeld 5 woningen onbewoonbaar verklaarden. Meer dan 1/5 verklaarde zelfs niet één enkele woning onbewoonbaar en 2019 was daarin geen uitzondering, integendeel.

Dit doet heel wat vragen rijzen. Ondernemen gemeenten en instanties die geconfronteerd worden met dit fenomeen te weinig actie? Hoe komt het dat jaarlijks een vijftigtal beroepen ingesteld worden tegen burgemeesters die geen gevolg geven aan een klacht wegens onbewoonbaarheid? Is er iets fout met de procedure? Spelen de gevolgen voor de huurders/eigenaars een rol? Wat met verantwoordelijkheden van verschillende actoren? ...

VOOR WIE IS DEZE OPLEIDING BESTEMD?

Deze opleiding richt zich tot:

- Medewerkers steden en gemeenten betrokken bij het woonbeleid
- Maatschappelijk assistenten van OCMW's
- Medewerkers CAW's, samenlevingsopbouw, armoedeverenigingen, ...
- Huurdersverenigingen, woonwinkels
- Advocaten
- Vastgoedmakelaars
- Sociale verhuurkantoren
- Sociale huisvestigingsmaatschappijen
- Sociale woonorganisaties

programma

Elke mens heeft het recht om een menswaardig leven te leiden. Dit (grond)recht omvat in het bijzonder een recht op behoorlijke huisvesting. Het recht op behoorlijke huisvesting werd verder uitgediept in de Vlaamse Wooncode. **Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode** stelt dat eenieder het recht heeft op menswaardig wonen en daartoe de beschikking moet hebben over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving en dit tegen een betaalbare prijs.

Maar, aan welke normen moet een zelfstandige woning nu precies voldoen? Wat houden deze minimum kwaliteitsnormen precies in? Wat als een woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen? Gelden dezelfde kwaliteitsnormen ook voor kamers? Wat als er zich een acuut gevaar voor de veiligheid en gezondheid stelt?

In de opleiding wordt enerzijds ingegaan op de **kwaliteitsnormen** en hoe u een woning die wellicht niet aan de normen voldoet herkent. Anderzijds gaan we ook in op **de procedure en het beleid**: wie kan een procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring starten? Hoe verloopt deze procedure? Is ook een strafrechtelijke procedure mogelijk? Wat zijn de gevolgen voor de huurders van een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde huurwoning? Wat met een woning die reeds op de Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid voorkomt? Over welke instrumenten beschikt een lokaal bestuur om ervoor te zorgen dat aan deze woonkwaliteitsnormen voldaan is?

Tijdens deze opleiding zal een antwoord geformuleerd worden op hoger vermelde vragen en zullen de diverse instrumenten van het lokaal woonbeleid (o.m. administratieve procedure tot ongeschikt of onbewoonbaarheid, conformiteitsattest, sociaal beheersrecht, ...) voorgesteld worden. We gaan in het bijzonder na wie de actoren zijn in het kader van een administratieve procedure tot ongeschikt en/of onbewoonbaarheid, wat de rol van de lokale overheden hierin is en welke procedurestappen precies moeten gevolgd worden. Daarnaast bekijken we de gevolgen van de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring voor de eigenaars en eventuele huurders en onderzoeken we hoe deze situatie van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring ongedaan kan gemaakt worden.

- Woonkwaliteit in Vlaanderen: probleemstelling en begrippen
- Juridisch kader voor woonkwaliteit in Vlaanderen:
 - Artikel 23 Grondwet
 - Vlaamse Wooncode en uitvoeringsbesluiten
 - Heffingsdecreet
- Woonkwaliteitsbewaking in de Vlaamse Wooncode:
 - Uitgangspunt
 - Woonkwaliteitsnormen
 - Administratieve procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring:
 - Verloop van de procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring
 - Beroepsmogelijkheden tegen de beslissing van de gemeente
 - Gevolgen van de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring
- Administratieve procedure tot overbewoonbaarverklaring
- Strafrechtelijke procedure
- Het conformiteitsattest
- Het recht van voorkoop
- Het sociaal beheersrecht
- Vlaamse Wooncode vs. artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet:
 - Toepassingsgebied artikel 135 Nieuwe Gemeentewet
 - Procedure op grond van artikel 135 Nieuwe Gemeentewet
- Vragen en interactieve uitwisseling problemen, ervaring, aanpak tussen de deelnemers aan de cursus
- Slotbeschouwingen

docent

Meester Leandra Decuyper is advocaat bij Publius. Zij legt zich toe op de diverse takken van het publiek recht, zoals meer in het bijzonder dossiers inzake overheidsaansprakelijkheid, ruimtelijke ordening en woonkwaliteit.