

## **Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen**

Datum 12/07/2013

De Vlaamse Regering,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 2, § 1, tweede lid, artikel 5, §§ 1 tot 4, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, artikel 6, tweede lid, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, artikel 7, § 1, tweede lid, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, artikel 16quater, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, artikel 17, § 6, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, artikel 17bis, § 1, eerste lid, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, artikel 18, gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013, artikel 19, gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 29 maart 2013, artikel 20, § 4, derde lid, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013 en artikel 20bis, § 6, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 21 november 2008 en vervangen bij het decreet van 29 april 2011;

Gelet op het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, artikel 6;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 2012 houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen en van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers wat betreft de uitrusting met rookmelders;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 22 maart 2013;

Gelet op het advies 2013/06 van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 30 april 2013;

Gelet op advies 53.425/1 van de Raad van State, gegeven op 27 juni 2013, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

Besluit :

## **HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen**

### **Art. 1.**

In dit besluit wordt verstaan onder :

1° agentschap : het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;

2° bad : een lig- of zitbad, voorzien van koud- en warmwatertoevoer en aansluiting op het rioleringsnet;

3° beveiligde zending : een aangetekende brief of een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° decreet van 1 juni 2012 : het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;

5° douche : een stortbad, voorzien van koud- en warmwatertoevoer en aansluiting op het rioleringsnet;

6° gemeenschappelijk sanitair lokaal : een gemeenschappelijk lokaal dat uitsluitend bestemd is voor de persoonlijke hygiëne van de kamerbewoners;

7° gemeenschappelijk wc-lokaal : een gemeenschappelijk sanitair lokaal met een wc;

8° gemeenschappelijke badkamer of douche : een gemeenschappelijk sanitair lokaal met een bad of een douche;

9° gemeenschappelijke kookruimte : een gemeenschappelijk woonlokaal of deel ervan dat bestemd is om te koken en dat uitgerust is met een of meer gootstenen, voorzien van koudwatertoevoer met een aansluiting op het rioleringsnet, en met een of meer kooktoestellen op gas of elektriciteit;

10° gemeenschappelijke ruimte : een gemeenschappelijk deel van de kamerwoning dat aangewend wordt als zitplaats, keuken, interne circulatieruimte of gemeenschappelijk sanitair lokaal;

11° houder van het zakelijk recht : de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;

12° geïndexeerd kadastraal inkomen : het kadastraal inkomen aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het rijk als vermeld in artikel 518 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;

13° kamerwoning : elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten;

14° kookruimte : een lokaal of deel ervan dat bestemd is om te koken en dat uitgerust is met een gootsteen met koudwatertoevoer en een aansluiting op het rioleringsnet;

15° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

16° oppervlakte : de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzende bouwdelen en berekend als het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte;

17° seizoenarbeider : de gelegenheidsarbeider vermeld in 8bis, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 november 1969 tot uitvoering van de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders;

18° student : iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, waarvan hij de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt of de schoolverlater van het hoger onderwijs die de wachtperiode doorloopt met toepassing van de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering;

19° technisch verslag : het verslag dat in het kader van een conformiteitsonderzoek door een bevoegd persoon is opgesteld aan de hand van de bij dit besluit vastgelegde modellen;

20° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

21° wc : een toilet met waterspoeling, reukafsnijder en aansluiting op het rioleringsnet;  
22° woonlokaal : een lokaal, bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer, met uitsluiting van de voorhal, de gangen, de wc's en sanitaire lokalen, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden;  
23° wooninspecteur : de ambtenaar, vermeld in artikel 20, § 2, van de Vlaamse Wooncode;  
24° zelfstandige woning : een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid.

## **HOOFDSTUK 2. Veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen**

### **Art. 2.**

§ 1. De vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen, vermeld in artikel 5, § 1, van de Vlaamse Wooncode, zijn die welke, naargelang het geval, nader worden bepaald in het model van technisch verslag, dat bij dit besluit is gevoegd als :

- 1° bijlage 1 voor kamers;
- 2° bijlage 2 voor kamers die verhuurd worden aan seizoenarbeiders;
- 3° bijlage 3 voor zelfstandige woningen.

§ 2. Een woning of kamerwoning is per bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 1 juni 2012. Een zolder of een kelder, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is, wordt als bouwlaag beschouwd.

Een kamer is uitgerust met een rookmelder.

De verplichtingen, vermeld in het eerste en tweede lid, gelden niet zolang geen nieuw huurcontract is afgesloten als vermeld in artikel 4, eerste lid, van het decreet van 1 juni 2012 of zolang de termijn, vermeld in artikel 4, tweede en derde lid, van het voormelde decreet, niet verstreken is.

De minister stelt minstens via een voor het publiek toegankelijke website van de Vlaamse overheid een handleiding voor de plaatsing van rookmelders ter beschikking.

§ 3. Een kamer heeft een oppervlakte van minimaal 12 m<sup>2</sup>.

In afwijking van het eerste lid geldt er een minimale oppervlakte van 8 m<sup>2</sup> voor een kamer die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huisvesting van een of meer studenten die voldoet aan de volgende voorwaarden :

- 1° ze is gebouwd of gerealiseerd voor 1 september 1998;
- 2° er werd op basis van een aanvraag van voor 1 september 2001 een eerste conformiteitsattest afgegeven dat zonder onderbreking verlengd werd en nooit ingetrokken of vervallen is vanwege een ander criterium dan de oppervlakte.

Voor de toepassing van de voorwaarde, vermeld in het tweede lid, 2°, wordt een eerste conformiteitsattest waarvan de normale geldigheidsduur verstreken is onder de volgende voorwaarden beschouwd als zonder onderbreking verlengd :

- 1° als er een nieuw conformiteitsattest afgegeven is dat aangevraagd is voor het verstrijken van een termijn van dertig maanden na de inwerkingtreding van dit besluit;
- 2° zolang er na het nieuwe conformiteitsattest, vermeld in punt 1°, conformiteitsattesten afgegeven worden die telkens minimaal drie maanden voor het verstrijken van de geldigheidsduur, vastgesteld met toepassing van artikel 10, eerste lid, 5°, of tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, aangevraagd worden.

§ 4. In afwijking van de minimale totale nettovloeroppervlakte, vermeld in de bijlage 3, kan een gemeten nettovloeroppervlakte van minder dan 18 m<sup>2</sup> voor de enige woon- en slaapkamer in een zelfstandige woning, gebouwd of vergund voor 1 februari 2008, met 2 m<sup>2</sup> verhoogd worden als het woonlokaal bij wijze van structurele plaatsbesparende maatregel uitgerust is met een wandmeubel met opklapbaar bed van minimaal 2 m<sup>2</sup>, dat dubbel gebruik aantoont.

### **HOOFDSTUK 3. Het conformiteitsonderzoek**

#### **Art. 3.**

De conformiteit van woningen met de vereisten van veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting kan in het kader van een conformiteitsonderzoek vastgesteld worden door :

- 1° de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap aanwijst;
- 2° de woningcontroleurs die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt aanwijst;
- 3° de ambtenaren van het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

De veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit van een woning worden beoordeeld aan de hand van de modellen van technische verslagen, vermeld in artikel 2, § 1. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III voor negen punten en van categorie IV voor vijftien punten.

Als in een woning niet voldaan is aan de verplichtingen inzake het plaatsen van rookmelders, vermeld in artikel 2, § 2, wordt dat opgenomen in een opmerking in het toepasselijk deel van het technisch verslag.

#### **Art. 4.**

Op het technisch verslag staat :

- 1° de naam van de persoon die het conformiteitsonderzoek heeft uitgevoerd;
- 2° het adres van de administratieve eenheid die verantwoordelijk is voor het onderzoek;
- 3° de datum waarop het onderzoek heeft plaatsgevonden.

### **HOOFDSTUK 4. Het conformiteitsattest**

#### **Art. 5.**

§ 1. De aanvraag voor de afgifte van een conformiteitsattest wordt ondertekend en met een beveiligde zending ingediend bij de burgemeester.

Ze bevat de volgende gegevens :

- 1° identificatiegegevens van de verhuurder;
- 2° identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht;
- 3° identificatiegegevens van de woning;
- 4° het aantal slaapkamers in de woning.

Ze bevat daarnaast in voorkomend geval de volgende bijkomende gegevens :

- 1° identificatiegegevens van het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
- 2° identificatiegegevens van de kamerwoning;
- 3° identificatiegegevens van de kamer(s).

§ 2. De aanvrager voegt bij de aanvraag een afschrift van het eventuele brandweerattest en attesten van erkende keuringsdiensten voor de elektrische installaties en de gasinstallaties waarover hij beschikt.

§ 3. Als de aanvraag volledig is bezorgd de burgemeester aan de aanvrager een ontvangstbewijs met vermelding van de datum waarop de aanvraag volledig was.

§ 4. De aanvraag vervalt als de toegang tot de woning binnen zestig dagen na de aanvraag tweemaal zonder afdoende reden geweigerd wordt. De aanvrager wordt onmiddellijk schriftelijk op de hoogte gebracht van het verval van zijn aanvraag.

#### **Art. 6.**

De criteria, vermeld in artikel 5, § 4, van de Vlaamse Wooncode, waaraan een woning moet voldoen om de conformiteit ervan met het oog op de afgifte van een conformiteitsattest te kunnen vaststellen zijn de volgende :

- 1° de gebreken in de woning worden in het technisch verslag gequoteerd met een eindscore van minder dan vijftien strafpunten;
- 2° in de woning is voldaan aan de verplichtingen inzake het plaatsen van rookmelders, vermeld in artikel 2, § 2, van dit besluit;
- 3° de woning is niet onbewoonbaar.

#### **Art. 7.**

§ 1. Als de woning met toepassing van artikel 6 conform wordt bevonden, willigt de burgemeester de aanvraag in, en geeft hij het conformiteitsattest af, samen met een afschrift van het technisch verslag.

De minister stelt de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen vast en regelt de manier waarop het agentschap kennis krijgt van de afgifte van een conformiteitsattest.

Als de aanvraag betrekking heeft op een gebouw waarvoor een brandweeratstet voorgeschreven is, geldt het afgegeven conformiteitsattest onder voorbehoud. Bij weigering van het brandweeratstet wordt het conformiteitsattest als niet bestaande beschouwd.

§ 2. Als de woning met toepassing van artikel 6 niet conform wordt bevonden, wordt de afgifte van een conformiteitsattest geweigerd.

De beslissing wordt samen met een afschrift van het technisch verslag aan de aanvrager betekend. Daarbij worden de gevolgen van de beslissing en eventuele begeleidende maatregelen meegedeeld.

#### **Art. 8.**

De bepalingen van artikel 5 en 7 van dit besluit zijn van overeenkomstige toepassing op de aanvraag bij de gewestelijk ambtenaar, vermeld in artikel 8, § 2, van de Vlaamse Wooncode. In dat geval legt de aanvrager ook het ontvangstbewijs van de burgemeester, vermeld in artikel 5, § 3, van dit besluit, voor of, als dat ontbreekt, het bewijs van de indiening van een volledig dossier bij de burgemeester. De gewestelijk ambtenaar geeft ook kennis van zijn beslissing aan de burgemeester.

#### **Art. 9.**

De vergoeding voor de afgifte van een conformiteitsattest door de burgemeester wordt vastgesteld door de gemeenteraad en bedraagt maximaal :

- 1° 62,50 euro voor een zelfstandige woning;
- 2° 62,50 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 12,50 euro per kamer, met een maximum van 1.250 euro per gebouw.

#### **Art. 10.**

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn niet van toepassing op kamers die verhuurd worden voor de huisvesting van seizoenarbeiders. In voorkomend geval is artikel 9 van de Vlaamse Wooncode van toepassing.

## **HOOFDSTUK 5. Ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring**

### **Art. 11.**

Het verzoek, vermeld in artikel 16, § 1, eerste lid, en artikel 17, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt, om ontvankelijk te zijn, met een beveiligde zending ingediend bij de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt.

Als het verzoek geen motivering bevat of manifest ongegrond is, wijst de burgemeester het onmiddellijk af zonder de gewestelijk ambtenaar om advies te vragen.

### **Art. 12.**

§ 1. De gewestelijk ambtenaar stelt in het advies, vermeld in artikel 15, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, aan de burgemeester voor de woning ongeschikt te verklaren als de woning volgens het technisch verslag, vermeld in artikel 2, § 1, van dit besluit, opgesteld door een persoon als vermeld in artikel 3, eerste lid, van dit besluit, een eindscore van minstens vijftien punten behaalt.

De gewestelijk ambtenaar baseert het advies over de onbewoonbaarverklaring, vermeld in artikel 15, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, op zijn inschatting van de ernst van het veiligheids- en gezondheidsrisico, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode, zoals dat blijkt uit een omstandig verslag, opgesteld door hemzelf of door een persoon als vermeld in artikel 3, eerste lid, van dit besluit.

De gewestelijk ambtenaar baseert het advies over de overbewoondverklaring, vermeld in artikel 17, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, op zijn inschatting van de ernst van het veiligheids- en gezondheidsrisico, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 16°, van de Vlaamse Wooncode, zoals dat blijkt uit een omstandig verslag, opgesteld door hemzelf of door een persoon als vermeld in artikel 3, eerste lid, van dit besluit.

§ 2. Het advies, vermeld in paragraaf 1, bevat de naam van de gewestelijk ambtenaar die het advies heeft opgesteld, het adres van de administratieve eenheid waartoe hij behoort en de datum van het advies.

Artikel 4 is van overeenkomstige toepassing op het omstandig verslag, vermeld in paragraaf 1, tweede en derde lid.

§ 3. Als er geen controleverslag van de brandweer is opgemaakt, maar er zijn vermoedens dat de woning ernstige brandveiligheidsproblemen vertoont of dat de woning wegens brandveiligheidsproblemen ontruimd moet worden, vermeldt de gewestelijk ambtenaar dat in zijn advies aan de burgemeester. Die kan daarmee rekening houden bij de opmaak van zijn besluit.

### **Art. 13.**

Als er geen advies van de gewestelijk ambtenaar vereist is met toepassing van artikel 15, § 3, artikel 16, § 1, tweede lid, of artikel 17, § 2 of § 6, van de Vlaamse Wooncode stelt de woningcontroleur, vermeld in artikel 3, eerste lid, 2°, van dit besluit, het omstandig verslag, vermeld in artikel 12, § 1, tweede en derde lid, op en voegt er de melding, vermeld in artikel 12, § 3, van dit besluit, aan toe.

### **Art. 14.**

Onmiddellijk na de ontvangst van het advies van de gewestelijk ambtenaar zendt de burgemeester een afschrift van het advies en van het onderzoeksverslag naar de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht.

Als er een ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring geadviseerd wordt, nodigt de burgemeester de bewoner en de houder van het zakelijk recht uit om hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

Als er geen advies vereist is met toepassing van een van de bepalingen, vermeld in artikel 13, zendt de burgemeester, die een ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring overweegt, een afschrift van het onderzoeksverslag naar de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht en nodigt hij hen uit om hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

Bij een mondelinge procedure wordt er een proces-verbaal opgemaakt van de hoorzitting, dat door alle deelnemers ondertekend wordt.

#### **Art. 15.**

De burgemeester betekent zijn beslissing aan de verzoeker, de houder van het zakelijk recht en de bewoner en geeft hen kennis van de gevolgen van zijn beslissing en van de eventuele begeleidende maatregelen.

De burgemeester bezorgt ook een afschrift aan de gewestelijk ambtenaar en aan de wooninspecteur. De minister kan bepalen op welke manier dat gebeurt.

#### **Art. 16.**

§ 1. De verzoeker, de bewoner, de houder van het zakelijk recht en de gewestelijk ambtenaar kunnen met toepassing van artikel 16, § 2, eerste lid, artikel 16, § 3, eerste lid, artikel 17, § 3, eerste lid, of artikel 17, § 4, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode met een gemotiveerd verzoekschrift bij de minister beroep aantekenen tegen de beslissing of het stilzitten van de burgemeester.

Om ontvankelijk te zijn moet het verzoekschrift ingediend worden met een beveiligde zending, behalve als de gewestelijk ambtenaar het verzoekschrift indient. Het wordt ingediend op het adres van het agentschap in Brussel.

§ 2. Het beroep tegen een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring werkt schorsend voor de opname op de inventaris, vermeld in artikel 28, § 1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

§ 3. De minister kan in beroep een besluit nemen om de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren en kan de nodige maatregelen treffen.

Het agentschap betekent de beslissing van de minister en de eventuele gevolgen aan de verzoeker, de houder van het zakelijk recht, de bewoner en de burgemeester.

### **HOOFDSTUK 6. Herhuisvesting**

#### **Art. 17.**

De voorwaarden waaraan bewoners voldoen om geherhuisvest te worden, vermeld in artikel 17bis of artikel 18, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, zijn de voorwaarden die vastgesteld zijn ter uitvoering van artikel 95, § 1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, met dien verstande dat in geen geval rekening gehouden wordt met de woning die ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond verklaard is.

## **HOOFDSTUK 7. Sancties - herstel van conformiteit**

### **Art. 18.**

Als een woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, bedraagt de termijn waarin de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, de herbestemming of de sloop, vermeld in artikel 18, § 1, en artikel 19 van de Vlaamse Wooncode, uitgevoerd worden :

1° 36 maanden als er een stedenbouwkundige vergunning nodig is met toepassing van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;

2° 12 maanden als er geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Die termijn vangt aan vanaf de datum van het besluit van de burgemeester of, in voorkomend geval, vanaf de datum van de beslissing in beroep of het verstrijken van de termijn, vermeld in artikel 16, § 2, derde lid, of artikel 16, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

Een verlenging van de termijn kan in buitengewone omstandigheden toegestaan worden door het agentschap. De aanvraag daarvoor moet, om ontvankelijk te zijn, met een gemotiveerd verzoekschrift ingediend worden met een beveiligde zending. De leidend ambtenaar van het agentschap beoordeelt de verlengingsaanvraag.

Het bewijs van de bestemmingswijziging, de sloop of de uitvoering van de nodige werkzaamheden wordt vóór het verstrijken van de termijn geleverd aan de gemeente en aan de gewestelijk ambtenaar.

### **Art. 19.**

§ 1. De vergoeding voor de uitvoering van de controle ter plaatse, vermeld in artikel 20bis, § 6, van de Vlaamse Wooncode, bedraagt :

1° 62,50 euro voor een zelfstandige woning;

2° 87,50 euro + 12,50 euro x (N-1) in de andere gevallen, waarbij N gelijk is aan het aantal kamers dat bij de controle ter plaatse onderzocht moet worden en minstens gelijk is aan 1.

Er is maar eenmaal 62,50 euro verschuldigd als er in een pand met meer zelfstandige woningen alleen een controle wordt uitgevoerd met het oog op het invullen van deel B van het technisch verslag, opgenomen in bijlage 3, die bij dit besluit is gevoegd.

Het resultaat van de berekening, vermeld in het eerste lid, 2°, bedraagt per pand maximaal 1.250 euro.

De vergoeding wordt voor de controle ter plaatse betaald op de rekening van het Herstelfonds, vermeld in artikel 6.1.56 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

§ 2. De bedragen in euro, vermeld in paragraaf 1, worden jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de onderstaande formule :

nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex december 2011

In het eerste lid wordt verstaan onder :

1° gezondheidsindex : het prijsindexcijfer dat berekend en benoemd wordt voor de toepassing van artikel 2, eerste lid, van het koninklijk besluit van 24 oktober 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, bekrachtigd bij de wet van 30 maart 1994 houdende sociale bepalingen;

2° aangepaste gezondheidsindex : de gezondheidsindex van de maand december die voorafgaat aan de aanpassing.



§ 3. In afwijking van paragraaf 1 is er na het uitbrengen van een herstelvordering door de wooninspecteur geen vergoeding verschuldigd voor de controle ter plaatse na een eerste melding van herstel door de overtreder.

## **HOOFDSTUK 8. Aanvullende bepalingen**

### **Art. 20.**

Binnen drie maanden na de voorlegging van een gemeentelijke verordening als vermeld in artikel 6 van de Vlaamse Wooncode beslist de minister over de goedkeuring ervan.

### **Art. 21.**

§ 1. Bij de berekening van het maximumbedrag voor de huurprijs, vermeld in artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode, wordt rekening gehouden met de volgende objectieve criteria :

- 1° het geïndexeerd kadastraal inkomen dat van toepassing is op het ogenblik waarop het onderzoek plaatsvindt;
- 2° de geraamde kostprijs van de nodige werkzaamheden;
- 3° de geraamde einddatum voor de uitvoering van die werkzaamheden;
- 4° de einddatum van de hoofdhuurovereenkomst.

De minister stelt de berekeningswijze voor het maximumbedrag vast.

Als het schriftelijk aanbod om de nodige werkzaamheden, vermeld in artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode, uit te voeren, past in een procedure om het sociaal beheersrecht op de woning te verkrijgen, vermeld in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, komt de aangeboden jaarlijkse huurprijs minstens overeen met het geïndexeerd kadastraal inkomen dat van toepassing is op het ogenblik waarop de hoofdhuurovereenkomst gesloten wordt.

§ 2. De sociale woonorganisaties, vermeld in artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode, verhuren of onderverhuren de woningen, vermeld in paragraaf 1, met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

De andere instanties, vermeld in artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode, verhuren of onderverhuren de woningen aan kandidaten die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 17 van dit besluit. De aan de (onder)huurder aangerekende jaarlijkse (onder)huurprijs wordt vastgesteld door de initiatiefnemer, maar mag niet meer bedragen dan de jaarlijkse (huur)kosten van de initiatiefnemer, verhoogd met de intrestkosten voor de prefinanciering van een toegekende subsidie, met de jaarkosten voor het onderhoud, het herstel en het beheer van de woning en met een theoretische intrest- en aflossingsannuïteit van de kosten voor de renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden die niet door een subsidie gedekt worden.

### **Art. 22.**

Met een gemotiveerd verzoekschrift kan binnen tien dagen die volgen op de schriftelijke kennisgeving van de verzegeling, vermeld in artikel 20, § 4, van de Vlaamse Wooncode, bij de minister beroep aangetekend worden.

Het verzoekschrift moet, om ontvankelijk te zijn, met een beveiligde zending verstuurd worden. Het wordt ingediend op het adres van het agentschap in Brussel.

Binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoekschrift neemt de minister een beslissing. Bij ontstentenis van een beslissing binnen die termijn wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

## **HOOFDSTUK 9. Wijzigingsbepalingen**

### **Afdeling 1. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen**

#### **Art. 23.**

In artikel 6, § 1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006 en 20 mei 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt de zinsnede « artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen » vervangen door de zinsnede « het technisch verslag, vermeld in artikel 1, 19°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, en in voorkomend geval het advies of omstandig verslag, vermeld in artikel 12 en 13 van het voormelde besluit »;

2° het tweede lid wordt opgeheven.

#### **Art. 24.**

In artikel 11, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2004 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 mei 2011, wordt de zinsnede « artikel 15, § 2 » vervangen door de zinsnede « artikel 16, § 2 of § 3 ».

### **Afdeling 2. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen**

#### **Art. 25.**

In het opschrift van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen wordt de zinsnede « de kwaliteitsbewaking, » opgeheven.

#### **Art. 26.**

In artikel 1 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006, 19 juli 2007 en 20 mei 2011, worden punt 4°, 6° en 7° opgeheven.

#### **Art. 27.**

In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 2012, wordt titel II, die bestaat uit artikel 2 tot en met 26, opgeheven.

#### **Art. 28.**

In artikel 34 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede « artikel 16 » vervangen door de zinsnede « artikel 21, § 2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen ».

#### **Art. 29.**

In artikel 35 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede « worden overeenkomstig de voorwaarden bepaald in artikel 15, » vervangen door de zinsnede « en die voldoen aan de voorwaarden, vastgesteld met toepassing van artikel 95, § 1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, worden ».

#### **Art. 30.**

In artikel 38, eerste en tweede lid, van hetzelfde besluit wordt het getal « 11 » vervangen door het getal « 35 ».

**Art. 31.**

Bijlage I bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 2011, wordt opgeheven.

**Art. 32.**

Bijlage II bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 mei 2011, wordt opgeheven.

**Art. 33.**

Bijlage III bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 mei 2011, wordt opgeheven.

**Afdeling 3. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders**

**Art. 34.**

In artikel 1, § 1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° punt 8° tot en met 11° worden vervangen door wat volgt :

« 8° conforme woning : woning die voldoet aan de criteria, vermeld in artikel 6 van het Kwaliteitsbesluit;

9° ongeschikt verklaarde woning : de woning die met toepassing van artikel 15, § 1, of artikel 16bis, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode ongeschikt is verklaard;

10° onbewoonbaar verklaarde woning : de woning die hetzij met toepassing van artikel 15, § 1, of artikel 16bis, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, hetzij met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet onbewoonbaar is verklaard;

11° inzake bezetting onaangepaste woning : de woning die niet beantwoordt aan de woningbezetting volgens de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, § 1, derde lid, en artikel 5, § 2, van de Vlaamse Wooncode; »;

2° punt 18° en 19° worden opgeheven;

3° in punt 20° wordt de zinsnede « 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen » vervangen door de zinsnede « 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen ».

4° punt 21° wordt opgeheven.

**Art. 35.**

In artikel 2, § 1, eerste lid, 1°, c), van hetzelfde besluit worden de woorden « of het Kamerbesluit » opgeheven.

**Art. 36.**

In artikel 4, § 1, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt punt 1° vervangen door wat volgt :  
« 1° een kamer als vermeld in artikel 5, § 2, van de Vlaamse Wooncode; »;

2° het derde lid wordt vervangen door wat volgt :  
« De conformiteit van de woning wordt vastgesteld met toepassing van artikel 3 en 6 van het Kwaliteitsbesluit. ».

#### **Afdeling 4. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode**

##### **Art. 37.**

In artikel 19, eerste lid, 6°, b), van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 en 30 september 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de zinsnede « 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. » wordt vervangen door de zinsnede « 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen; »;

2° de zin « Dit geldt ook voor de kamers, vermeld in artikel 2, 3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers; » wordt opgeheven.

##### **Art. 38.**

In artikel 73, § 2, derde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, wordt de zinsnede « bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen » vervangen door de zinsnede « bijlage 3 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen ».

#### **Afdeling 5. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.**

##### **Art. 39.**

In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in punt 3° wordt de zinsnede « de normen die vastgesteld zijn overeenkomstig artikel 5, § 1, van de Vlaamse Wooncode » vervangen door de zinsnede « de criteria, vermeld in artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen »;

2° punt 8° wordt opgeheven.

##### **Art. 40.**

In artikel 8 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede « of in artikel 4, 6, 7 of 8 van het Kamerdecreet » opgeheven;

2° in paragraaf 2, wordt de zinsnede « of een woonentiteit als vermeld in artikel 2, 3° of 7°, van het Kamerdecreet, » opgeheven.

**Afdeling 6. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 2012 houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen en van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers wat betreft de uitrusting met rookmelders**

**Art. 41.**

Artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 2012 houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen en van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers wat betreft de uitrusting met rookmelders wordt opgeheven.

**Afdeling 7. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren**

**Art. 42.**

In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° punt 6° wordt opgeheven;

2° in punt 12° wordt de zinsnede « 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen » vervangen door de zinsnede « 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen ».

**Art. 43.**

In artikel 3 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt de zinsnede « en kamers die beantwoorden aan normen, vermeld in de artikelen 4, 6 en 7 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, » opgeheven;

2° in het eerste lid wordt de zinsnede « artikel 5 van het Woonkwaliteitsbesluit en artikel 3 van het Kamerbesluit » vervangen door de zinsnede « artikel 2 van het Woonkwaliteitsbesluit »;

3° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt :

« De conformiteit wordt beoordeeld volgens artikel 2, § 1, § 2 en § 3, eerste lid van het Woonkwaliteitsbesluit. ».

**HOOFDSTUK 10. Slotbepalingen**

**Art. 44.**

Het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006, 30 juni 2006, 20 mei 2011, 28 oktober 2011 en 6 juli 2012, wordt opgeheven.

**Art. 45.**

In afwijking van artikel 27 en artikel 43 blijven artikel 26 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van verkoop en het sociaal beheersrecht op woningen en artikel 15bis van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers van toepassing tot de inwerkingtreding van artikel 19 van dit besluit.

**Art. 46.**

Dit besluit treedt in werking op de datum van inwerkingtreding van het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, met uitzondering van artikel 19, dat in werking treedt op 1 januari 2014.

**Art. 47.**

De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

**Bijlage 1**

[Model van technisch verslag voor kamers als vermeld in artikel 2, § 1, 1°](#)

**Bijlage 2**

[Model van technisch verslag voor kamers die verhuurd worden aan seizoenarbeiders als vermeld in artikel 2, § 1, 2°](#)

**Bijlage 3**

[Model van technisch verslag voor zelfstandige woningen als vermeld in artikel 2, § 1, 3°](#)

