# Vragen webinar huisvesting Oekraïense vluchtelingen 31/03/2022

## Gemeentelijke reglementen/verordeningen

Wij hebben een gemeentelijke verordening voor het verhuren van kamers dat goedgekeurd is bij MB op 01/04/2015. Kan daar tijdelijk van afgeweken worden?

* Ja, u kan afwijken. Tijdelijke afwijkingen in een eigen kamerreglement zijn mogelijk zonder toestemming van de minister.

In geval van afwijking, impliceert dit mogelijk wel een nieuwe beslissing GR?

* Ja, u moet het reglement op de gemeenteraad laten goedkeuren, maar u heeft geen voorafgaande goedkeuring van de minister nodig. Het reglement kan dus meteen na goedkeuring door de gemeenteraad in werking treden.

Geldt de verordening verplicht CA ook voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïners? De verordening CA is toch enkel mogelijk voor gevallen waarbij een verzoek CA kan worden ingediend? Dus bij hoofdverblijf, studentenhuisvesting en eventueel seizoensarbeid?

* Het is niet per definitie uitgesloten dat het verhuren of ter beschikking stellen van een woning aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne geen verhuring als hoofdverblijf is (hangt af van de concrete situatie). In dat geval kan het gemeentelijk reglement dat het conformiteitsattest verplicht dus van toepassing zijn, terwijl er voor woningen die enkel voldoen aan het afwijkend kader geen conformiteitsattest kan worden afgeleverd. Uw gemeente kan daarom overwegen om een tijdelijke uitzondering op de gemeentelijke verplichting in te schrijven.

## Toepassing afwijkend kader

Wat met een garage, ingericht als woning, die ter beschikking wordt gesteld? Of met een caravan in de tuin van het gastgezin, volledig uitgerust?

* De feitelijke toestand op dat moment ter plaatse is voor de woningkwaliteitsbewaking altijd doorslaggevend, dus een garage ingericht als woning wordt als woning aanzien, idem voor een caravan. Voor deze laatste moet wel beoordeeld worden of de caravan onroerend is door gebruik, want we spreken pas van een woning als het over een onroerend goed gaat. Een roerend goed kan onroerend worden door verankering in de grond en het gebruik van nutsvoorzieningen.

Dus toch ook afwijkingen op de leegstaande huurwoning?

* Ja, de afwijkingen gelden ook voor leegstaande huurwoningen die verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne.

Wat als het gastgezin zelf een huurder is en de woning heeft gebreken?

* Het maakt geen verschil of gastgezin eigenaar of huurder is. De afwijkende normen zijn van toepassing als er tijdelijk ontheemden uit Oekraïne worden gehuisvest.

Wat met leegstaande serviceflats - eigendom van de gemeente?

* Dit is wonen, dus de afwijkende normen voor zelfstandige woningen zijn van toepassing.

Wat met kamers uit een woonzorgcentrum?

* Ook dit is wonen, dus de afwijkende normen voor niet-zelfstandige woningen zijn van toepassing.

Wat met leegstaande sociale huurwoningen in afwachting van afbraak of renovatiewerken?

* Het afwijkend kader is van toepassing. Er bestaat een specifieke subsidie voor sociale woonactoren om dergelijke sociale huurwoningen in orde te brengen.

Wat met een vakantiewoning waarin meerdere kamers aangeboden worden (zonder dat dit als een B&B is vergund, maar gewoonlijk voor de huisvesting van 1 gezin dient)? Ik hoor dat de regelgeving toerisme dan voorrang heeft op de woningkwaliteitsnormen. Klopt dat ook in dit concrete geval? Of hoe dient dergelijke vraag dan beoordeeld?

* Als het over een vakantiewoning gaat die effectief in gebruik is als toeristisch logies (dat wil onder andere zeggen dat er publiciteit voor gemaakt wordt en de woning dus actief wordt aangeboden op de toeristische markt), dan valt de vakantiewoning inderdaad onder bevoegdheid toerisme en niet onder bevoegdheid wonen.
* Als het gewoon over een buitenverblijf van een gastgezin gaat dat niet toeristisch wordt aangeboden dan is het wel wonen en geldt het afwijkend kader wel.
* Belangrijk om de feitelijke situatie te bekijken. Concrete cases kunnen voorgelegd worden via [helpdesk.oekraine@vmsw.be](mailto:helpdesk.oekraine@vmsw.be).

Wat met de Regie der Gebouwen die een leegstaand belastingkantoor wil aanbieden onder Overeenkomst ter bede ? Moeten we dit ook onder de woningkwaliteitsnormen beoordelen?

* Hangt af van de concrete inrichting van het gebouw. Gaat het over een gebouw dat niet is ingericht als woning, dan gaat het niet over wonen en zijn de afwijkende woningkwaliteitsnormen niet van toepassing.
* Concrete case kan voorgelegd worden via [helpdesk.oekraine@vmsw.be](mailto:helpdesk.oekraine@vmsw.be).

Woningen die aangewend gaan worden als crisisopvang vluchtelingen waar ook de bewoners nog inwonen moeten normaal gemeld worden via het omgevingsloket en moeten goedgekeurd worden door het CBS. Kan hiervan afgeweken worden?

* Vraag moet gesteld worden aan het departement Omgeving.

Huisvesting seizoenarbeiders: als ik het goed begrijp, mag dit max. 4 keer 30 dagen per jaar ingezet worden hiervoor? Gelden ook hier de afwijkende woningkwaliteitsnormen?

* TV seizoenarbeiders wordt enkel toegepast als er uitsluitend seizoenarbeiders gehuisvest worden. Van zodra er iemand woont die geen seizoenarbeiders is, gelden de gewone normen voor kamers.
* Kamerwoningen voor seizoenarbeiders mogen vanuit het oogpunt van de woningkwaliteitsbewaking ingezet worden voor de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne voor zover de afwijkende woningkwaliteitsnormen gerespecteerd zijn (maar als de kamerwoning voldoet aan het normenkader voor kamers seizoenarbeiders, zal dat normaal in orde zijn).
* De regeling van 4x30 dagen per jaar komt vanuit Omgeving (vergunningenbeleid). Cfr. artikel 7 van het vrijstellingenbesluit <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?woId=75003>. Best verder informeren bij het departement Omgeving want ook daar werkt men aan een specifiek kader i.f.v. deze vluchtelingencrisis.

Wat bij gemengde bewoning: een Oekraïner en een Moldaviër (beide vluchtelingen) bijvoorbeeld die samen een woning delen. Welke regels zijn dan van toepassing op de woning?

* Als er iemand in de woning woont die het bijzonder beschermingsstatuut heeft als tijdelijk ontheemde uit Oekraïne, geldt het afwijkend kader voor de volledige woning.

Gelden deze afwijkende woningkwaliteitsnormen enkel als er aan de Oekraiënse vluchtelingen verhuurd wordt met het model tijdelijk huurcontract dat op jullie site staat?

* De afwijkende woningkwaliteitsnormen zijn van toepassing op alle woningen waarin tijdelijk ontheemden uit Oekraïne worden opgevangen.
* Ter info ook dit: Het specifieke huurregime is enkel verplicht voor SHM/SVK/WM/VWF. Particulieren kunnen dat huurregime gebruiken, maar zonder verplichting (wel sterk aangeraden omdat ze dan een rechtszeker kader hebben).

Wat met noodopvang voor niet-Oekraïense vluchtelingen (Syrië,...)? Zijn er hier ook afwijkingen op woningkwaliteitsnormen mogelijk?

* De afwijkende woningkwaliteitsnormen zijn enkel van toepassing op woningen waarin tijdelijk ontheemden uit Oekraïne worden opgevangen. Deze personen hebben een bijzonder beschermingsstatuut, ze kunnen dat aantonen met een attest. Tijdelijk ontheemden uit Oekraïne worden daarnaast met een specifieke code (LOG.06) ingeschreven in het Rijksregister.

Wat als een huurder tijdelijke opvang op zich neemt: een huurpand dient in orde te zijn, dan kunnen we toch geen gebruik maken van een afwijkend TV?

* Het afwijkend woningkwaliteitskader is van toepassing op alle woningen waarin tijdelijk ontheemden uit Oekraïne worden gehuisvest, ongeacht of het over een huurwoning of over een eigendomswoning gaat en ongeacht of het gastgezin huurder of eigenaar-bewoner van de woning is.

Aanzien we een leegstaande buitenschoolse opvang waar er keuken en slaapkamers zijn best als wonen of eerder niet voor de screening?

* Als het gebouw ingericht is om in te wonen kan het als woning beschouwd worden, maar dit hangt af van de concrete situatie ter plaatse.
* Concrete case kan voorgelegd worden via [helpdesk.oekraine@vmsw.be](mailto:helpdesk.oekraine@vmsw.be).

Tijdelijk, 6 maanden? Wat als het gezin langer blijft in de woning?

* De afwijkende woningkwaliteitsnormen zijn gekoppeld aan het bijzonder beschermingsstatuut van tijdelijk ontheemde uit Oekraïne. Als dit beschermingsstatuut stopt, stopt de afwijking.
* De duurtijd van het statuut wordt momenteel vastgesteld op 1 jaar, maar dat kan verlengd worden.
* De Vlaamse regering kan de duurtijd van de afwijkingen verder beperken, maar heeft dat voorlopig nog niet gedaan. Zolang ze dat niet doet, is de duurtijd van de afwijkingen afhankelijk van de duurtijd van het beschermingsstatuut.

## Afwijkende normen – hoe mee omgaan

Wat met de afwijking voor sanitaire functies en keukenfunctie zoals de afwezigheid van warm water?

* De afwezigheid van warm water aan de badfunctie impliceert dat de badfunctie afwezig is. Dat is een gebrek van categorie III en kan dus niet binnen het afwijkend kader.
* Bij de keukenfunctie is de afwezigheid van warm water een gebrek van cat. II. Afwezigheid van warm water aan de gootsteen kan dus wel binnen het afwijkend kader.

Hebben we het recht om te vragen of een persoon het tijdelijke beschermingsstatuut heeft? Of hoe kunnen we dit achterhalen vb wanneer we een controle doen op vraag van de politie bij inschrijving in het bevolkingsregister?

* Ja, de woningcontroleur heeft toezichtsrechten en kan documenten opvragen.
* In het rijksregister wordt er ook een aparte code voorzien voor de tijdelijke ontheemden.

Hebben enkel woningcontroleurs het recht om het bijzonder beschermingsstatuut te controleren? Of mag een administratieve medewerker die beperkte screening doet dit ook?

* Woningcontroleurs kunnen documenten opvragen in het kader van hun toezichtsrechten (cf. art. 3.4 Vlaamse Codex Wonen van 2021).
* De mogelijkheid voor anderen om documenten op te vragen kan niet worden onderbouwd vanuit de Vlaamse Codex Wonen. Mogelijks is er wel een andere rechtsgrond, of de medewerker die de beperkte screening doet werkt op basis van adreslijsten die hij of zij krijgt van collega’s die wel de bevoegdheid hebben om het statuut te controleren.

Ook al zijn er inzake collectieve opvang geen normen inzake wonen, ik vermoed dat eventuele normen inzake andere regelgeving (brandveiligheid, zorg, ... ) nog wel gelden? Of zijn er ook daar afwijkingen mogelijk? Vb. een leegstaand RVT: enkel normen wonen of moeten we daarnaast ook nog naar andere regelgeving kijken?

* Een structureel leegstaand RVT valt onder wonen, dus de afwijkende normen zijn van toepassing.
* Voor collectieve opvang die niet onder bevoegdheid wonen valt zijn de afwijkende woningkwaliteitsnormen niet van toepassing. Daarvoor heeft Wonen-Vlaanderen een checklist gemaakt die kan helpen om de veiligheid, gezondheid en menswaardigheid van het gebouw in te schatten.

Moet elke woning waarin Oekraïners worden opgevangen/gehuisvest gecontroleerd worden? Momenteel zijn er 35 plaatsen ingevuld (veelal gastgezinnen). Moeten deze gecontroleerd worden?

* Alle woningen onderwerpen aan een conformiteitsonderzoek is de beste optie, maar als dat niet haalbaar is kan de drietrapsaanpak die de minister van Wonen heeft voorgesteld in zijn brief aanbevolen worden (zie de rubriek “Concrete aanbevelingen voor de aanpak op het terrein op <https://www.wonenvlaanderen.be/Versoepeling%20van%20de%20woningkwaliteitsvereisten> + de presentatie van het webinar).

In hoeverre mogen de maximale bezettingsnormen uit het TV overschreden worden?

* Dat is niet bepaald. Afwijkingen op de bezettingsnorm zijn toegestaan zolang er geen sprake is van overbewoning (dus geen risico voor veiligheid, gezondheid of menswaardigheid van de bewoners).

Technisch verslag kamers: geen kachel type B toegelaten. Je kan toch niet verwachten dat gezinnen hun kachel wegnemen? Eerder wel vragen om onderverluchting te voorzien, cfr. verslag voor zelfstandige woningen.

* Een terecht opmerking, dit is inderdaad een knelpunt. We raden aan om dit enigszins pragmatisch te benaderen. In een kamer is enkel een gastoestel type C toegelaten. Maar als een woning nu ineens tijdelijk een kamerwoning is i.f.v. de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen en daar staat in de leefruimte een open gastoestel, kan dit o.i. getolereerd worden op voorwaarde dat het toestel intact is, er een niet afsluitbare toevoer van verbrandingslucht is en het rookgasafvoer correct is aangesloten op de schouw.

En rookmelders in iedere kamer?

* Rubrieken 82 (rookmeldersverplichting gebouw) en 261 (rookmeldersverplichting kamer) van het afwijkend technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen zijn geel gemarkeerd en dus ook binnen het afwijkend kader van toepassing.

Moet de kamer afsluitbaar zijn?

* Ja, rubriek 235 is geel gemarkeerd in het afwijkend technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen en is dus van toepassing.

Voorbeeld: In de slaapkamers die privé van het gastgezin blijven zijn de venstertabletten niet hoog genoeg, maar dit vormt absoluut geen gevaar voor de vluchteling. Wat dan?

* De afwijkende woningkwaliteitsnormen zijn zowel van toepassing op de ‘vertrekken’ van het gastgezin als op de vertrekken voor de Oekraïense vluchtelingen. Het doet er dus (uiteraard) niet toe of er enkel gevaar is voor het gastgezin of niet.

## Procedure OO/WP of afwijkende normen voldoen niet.

Ik heb een woning afgekeurd en de eigenaars hebben er toch Oekraïners in gehuisvest, zonder medeweten van de gemeente. Zij vinden de woning toch goed genoeg. Wat kan ik doen?

* Dit hangt af van de concrete case. Kan voorgelegd worden via [helpdesk.oekraine@vmsw.be](mailto:helpdesk.oekraine@vmsw.be).
* Als de woning voldoet aan de afwijkende woningkwaliteitsnormen is het ok (dit blijkt niet uit de vraagstelling). Indien niet, moet afgewogen worden hoe ernstig de situatie is. Komt de veiligheid, gezondheid of menswaardigheid van de bewoners in gedrang? Is er sprake van ernstig misbruik?
  + Zo niet: sensibiliserende aanpak is aangewezen.
  + Zo wel: art. 135 Nieuwe Gemeentewet toepassen en/of dossier signaleren aan de Vlaamse Wooninspectie.

Wat met woningen die al in de waarschuwingsprocedure of procedure OO zitten?

* Alleen woningen die al effectief op de inventaris of het register van herstelvorderingen staan zijn uitgesloten van het afwijkend woningkwaliteitskader. In theorie kunnen woningen in lopende procedures dus wel opgenomen worden in het aanbod, maar case per case te beoordelen of dat opportuun is.
* Concrete case kan voorgelegd worden via [helpdesk.oekraine@vmsw.be](mailto:helpdesk.oekraine@vmsw.be).

Bij vaststelling van inbreuken op de afwijkende normen in bewoonde woning. Kan de sanctie hier dan ook het opstarten van de procedure OO zijn? Passen we vanaf dan de reguliere procedure toe (quid later verzoek opheffing; nog steeds via CA)?

* Zie ppt en brief minister van Wonen: handhavend optreden is niet meteen aangewezen, maar niet onmogelijk. Na een besluit O/O moet een woning sowieso geconformeerd worden aan de normale woningkwaliteitsnormen om geschrapt te kunnen worden van de inventaris (want er is een CA voor nodig).

Wat als de eigenaar geen toegang tot woning verschaft bij beperkte screening ?

* Het is aan de gemeente om in te schatten of de woning ok is. Als er indicaties zijn dat de woning niet veilig, gezond of menswaardig is, kan ze best niet opgenomen worden in het aanbod.

Wat indien de woning niet geschikt is volgens deze versoepelingen? Dient de procedure dan meteen opgestart te worden?

* Zie brief minister van Wonen en ppt: administratieve handhavingsinstrumenten zijn niet geschikt om toe te passen op deze uitzonderlijke situatie. Best informerend, sensibiliserend en preventief werken.
* Indien er echt acute risico’s zijn of indien er sprake is van ernstig misbruik, dan kan de burgemeester gebruik maken van artikel 135 NGW of de Vlaamse Wooninspectie betrekken.

## Screening van de woningen

Wie is verantwoordelijk als de gemeente de capaciteit niet heeft om alle screenings te registreren in VLOK?

* Screenings kunnen niet verwerkt worden in VLOK, enkel conformiteitsonderzoeken aan de hand van de (afwijkende) technische verslagen kunnen in VLOK worden opgenomen.
* Zie verder de drietrapsaanpak uit de brief van de minister van Wonen (en toegelicht in de ppt van het webinar).

In onze IGS zijn we intussen al 4 weken bezig met de controles van woningen die zich hebben ingeschreven voor de oproep #Plekvrij. We voeren eerst een screening die nadien opvolging krijgt door het OCMW. Op die manier proberen we kwaliteitsvolle crisis opvang te voorzien. We zien echter dat er veel burgers ook tijdelijk ontheemden zo opvangen (vb. aan de grens ophalen), die zich niet geregistreerd hebben bij #plekvrij. Dienen de gemeenten ook initiatieven te nemen om deze woningen te controleren?

* Ja, in de mate van het mogelijke (zie drietrapsaanpak uit de brief van de minister van Wonen (en toegelicht in de ppt van het webinar).

Kan de gemeente op extra (financiële) middelen rekenen ter ondersteuning om extra mankracht te voorzien die nodig is om de controles uit te voeren?

* Zie mogelijkheid om IGS-en in te schakelen
* Zie mogelijkheid om beperkte screenings te laten uitvoeren door niet-woningcontroleurs.

Moeten alle plaatsen gescreend/gecontroleerd worden? Dus een lijst van opvangplaatsen opvragen en één voor één afgaan? Moeten al deze woningen in VLOK komen te staan of enkel diegene die onderzocht werden op de woningkwaliteitsvereisten (niet screening). Of echt allemaal?

* Zie drietrapsaanpak uit de brief van de minister van Wonen (en toegelicht in de ppt van het webinar): de gemeente doet wat haalbaar is.
* Enkel de technische verslagen van conformiteitsonderzoeken, uitgevoerd door woningcontroleurs, komen in VLOK.
* Naast de resultaten van de conformiteitsonderzoeken wordt er met de resultaten van de beperkte screenings rekening gehouden in functie van het doorgeven van opvangaanbod in de Vlaamse huisvestingstool.

Wat met de stedenbouwkundige vergunningen - zijn daar dan uitzonderingen op, of moeten bouwmisdrijven vastgesteld worden?

* Vraag moet gesteld worden aan het departement Omgeving.

Is het lokaal bestuur verplicht om deze woningen die worden aangeboden allemaal in VLOK in te voeren met het beperkt aangepast verslag of is dat niet nodig?

* De gemeente doet wat haalbaar is, maar in functie van opvolging achteraf is het natuurlijk aangewezen om zoveel mogelijk technische verslagen in VLOK in te voeren.