

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2005-2006

28 april 2005

ONTWERP VAN DECREET

houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

INHOUD

	Blz.
Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet	31
Advies van de Raad van State	43
Ontwerp van decreet	81

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

ALGEMENE TOELICHTING

1. Situering en verantwoording van het ontwerp

In uitvoering van het regeerakkoord van de Vlaamse Regering (2004-2009) ‘Vertrouwen geven en verantwoordelijkheid nemen’ en de beleidsnota van minister Keulen (2004-2009) ‘Vlaams Woonbeleid’ zal een nieuwe sociale huurregeling worden uitgewerkt. Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, dat de verhuring van woningen in de sociale sector regelt, zal met dit ontwerp op een aantal punten worden gewijzigd om zo uitvoering te geven aan het bovenvermelde regeerakkoord en aan de beleidsnota.

Er dient uitdrukkelijk te worden beklemtoond dat er zich in het algemeen weinig problemen stellen in de sociale huursector. De problemen van leefbaarheid zijn beperkt tot een aantal wooncomplexen. Voor de meerderheid van de huurders stellen zich geen of geen noemenswaardige problemen.

Ook onderzoek (zie verder) stelt vast dat de sociale huurders tevreden zijn over hun sociale woning en er graag wonen. Dat is voor een zeer groot deel te danken aan de inzet van zeer vele sociale huurders die zich als vrijwilliger belangeloos inzetten voor hun buurt en hun collega-huurders, alsook aan de sociale verhuurders. Hun inzet is cruciaal voor de leefbaarheid in de sociale huursector. Daarom wordt het belang van de bewonersparticipatie uitdrukkelijk erkend.

Als algemene conclusie van het onderzoek ‘Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting’ stellen de onderzoekers dat de algemene beleving van de woon-situatie positief is. De resultaten van de verkennende analyses wijzen op een overwegend positieve buurtbetrokkenheid, een positieve buurtbeleving en een algemene tevredenheid met de woonsituatie (Pannecoucke, I. e.a. (2001), Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting, OASes en CSB – UA, Antwerpen).

Ook het verhuisgedrag en de verhuisintentie kunnen als ruwe indicatoren van woontevredenheid worden beschouwd. De mobiliteit in de sociale huursector is relatief beperkt. De gemiddelde woonduur ligt weliswaar lager dan bij de Vlaamse eigenaars, maar toch hoger dan in de private huursector. Vergeleken met de private huurders ligt bovendien zowel het aandeel sociale huurders dat de afgelopen vijf jaar verhuisd is als het aandeel met concrete verhuisplannen beduidend lager. Als daarbij nog geweten is dat iets meer dan de helft van de sociale huurders met verhuisplannen bij een huisvestingsmaatschappij is ingeschreven om opnieuw een sociale huurwoning te bekomen, kan men stellen dat de geneigdheid om de sociale huursector te verlaten, beperkt is.

Qua evolutie van de woontevredenheid kan enkel voor de subpopulatie van huurders van een sociale eengezinswoning een vergelijking in de tijd worden gemaakt. Voor deze groep is, in vergelijking met het onderzoek van Deschamps (1984), de tevredenheid globaal constant gebleven.

Het gebrek aan vergelijkbare gegevens over bewoners van andere huisvestingssegmenten maakt een accurate inschatting van de beleving moeilijk. Nochtans laten de onderzoeksbevindingen toe te concluderen dat er zich geen algemeen leefbaarheidsprobleem stelt in de sociale huursector. De bewoners hebben een selectief, maar geen homogeen zwak, sociaal profiel en slechts een relatief kleine minderheid lijkt manifest ontevreden met de huisvestingssituatie. Deze algemene conclusie houdt niet in dat er nergens leefbaarheidsproblemen zijn. Het lijkt daarbij wel om plaatselijke problematische situaties te gaan.

Wanneer men het relatieve belang nagaat van een aantal kenmerken voor de mate van buurtbetrokkenheid, blijkt de tevredenheid met de sociale woon-omgeving duidelijk het grootste effect uit te oefenen. Voor de mate van positieve buurtbeleving en woontevredenheid is het telkens de buurtbetrokkenheid die het grootste effect sorteert.

In het onderzoek ‘Jongeren en wonen’ wordt gekeken naar de woontevredenheid van 12- en 18-jarigen. Er heerst duidelijk een grotere ontevredenheid over alle aspecten van de woning en over de woning in haar geheel bij de jongeren in een sociale woning. Dit kan niet los worden gezien van het woningtype. In de sociale huursector zijn appartementen de dominante woonvorm en jongeren in appartementen blijken doorgaans minder tevreden met hun woning.

Het beeld over de woonomgeving is echter volledig anders. Jongeren in een sociale woning lijken meer tevreden te zijn over hun woonomgeving, behalve over de fietspaden en de veiligheid in de buurt. Vooral de tevredenheid over de speelruimte, de voetpaden en het rustige autoverkeer is hoog in de sociale woonwijken (Verhetsel, A. e.a. (2003), Jongeren en wonen in Vlaanderen: woonsituatie, woonwensen en woonbehoeften, de boeck, Antwerpen).

Alhoewel er zich in de sociale huursector geen algemeen leefbaarheidsprobleem stelt, kan niet worden ontkend dat er zich plaatselijk problematische situaties voordoen. Er is bijgevolg behoefte aan lokaal maatwerk. Dat is een van de redenen waarom de gemeenten nauwer bij het toewijzingsbeleid zullen worden betrokken. Om aan de verhuurders onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid te bieden om op te treden, zowel tegen huurders die problemen geven en de leefbaarheid van een wooncomplex of buurt verstoren als tegen domiciliefraude, worden een aantal maatregelen voorgesteld. Domiciliefraude dient te worden bestreden omdat deze fraude asociaal is. De vermindering van de inkomsten ingevolge domiciliefraude dient immers te worden verhaald op de andere huurders, die doorgaans een bescheiden inkomen hebben. Gepast kunnen optreden tegen probleemhuurders is noodzakelijk om zo het recht op wonen van de andere zittende huurders te kunnen vrijwaren. Doordat een aantal instrumenten ter beschikking worden gesteld, gaande van begeleidende maatregelen over administratieve maatregelen en administratieve boetes naar de uiteindelijke beëindiging van de huurovereenkomst, beschikken de verhuurders over meer instrumenten dan vroeger om op te treden en de uitdrijving van een huurder te voorkomen.

2. Krachtlijnen van het ontwerp

2.1. Meer betrokkenheid van de gemeente bij het toewijzingsbeleid

Woonbeleid op maat vormt een van de belangrijkste punten die zowel in het regeerakkoord van de Vlaamse Regering (2004-2009) 'Vertrouwen geven en verantwoordelijkheid nemen' (blz. 30), als in de beleidsnota van minister Keulen (2004-2009) 'Vlaams Woonbeleid' (blz. 29) naar voren is geschoven.

In de Vlaamse Wooncode wordt de gemeente als motor en regisseur van het lokaal woonbeleid aangeduid (cf. artikel 28 VWC). De gemeente moet, met ondersteuning door het Vlaamse Gewest, het overleg tussen de verschillende woonorganisaties coördineren en organiseren. Vandaag stellen we vast dat steden en gemeenten te weinig impact hebben op het lokale woonbeleid, dat door de sociale woonorganisaties wordt gevoerd, en meer in het bijzonder op de bouw en/of de renovatie van sociale woningen en de toewijzing ervan. Dit heeft tot gevolg dat op lokaal niveau het draagvlak onvoldoende aanwezig is om dit woonbeleid te ondersteunen.

Daarom ook is het interessant dat de lokale overheid in het lokaal sociaal beleidsplan het te voeren sociaal woonbeleid opneemt. Het sociaal woonbeleid maakt immers best deel uit van een geïntegreerde visie en een meerjarenplanning inzake het lokaal sociaal beleid. Door een verbinding met het lokaal sociaal beleid te maken, worden bovendien de relevante overheden en particuliere organisaties die actief zijn in de bevoegdheden Wonen en Welzijn samengebracht. Zodoende wordt het lokaal sociaal woonbeleid een meer geïntegreerd en lokaal gedragen beleid.

Het regeerakkoord bepaalt daarom dat de gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen gezamenlijk en in overleg met het Vlaamse Gewest kwantificeerbare doelstellingen vastleggen voor de duur van een gemeentelijke legislatuur. Dit zal verankerd worden in beheersovereenkomsten.

Een essentieel element van het woonbeleid op maat van de gemeente, is het beleid inzake de toewijzing van de bestaande en de te bouwen woningen (= het toewijzingsbeleid), uitgedrukt in een toewijzingsreglement. Dit reglement dient tot stand te komen in nauw overleg met de gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Wanneer de gemeenten dit wensen kan – binnen bepaalde grenzen – een lokale invulling worden gegeven aan de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

2.2. Actualisering en aanvulling van enkele bijzondere doelstellingen van het woonbeleid

In het licht van de politieke krachtlijnen zijn de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid toe aan een actualisering. In het huidige decreet wordt de

sociale vermenging als bijzondere doelstelling ingeschreven van het woonbeleid. De sociale vermenging moet echter eerder gezien worden als een middel om de nieuwe doelstellingen te bereiken. Als streefdoel van het Vlaams woonbeleid wordt een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor eenieder ingeschreven. Het Vlaams woonbeleid wil bovendien bijdragen tot de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor eenieder.

2.3. Uitbreiding van het toepassingsgebied tot alle verhuurde woningen door de erkende sociale verhuurkantoren

Het huidige decreet beperkt het toepassingsgebied van titel VII 'De verhuring van woningen in de sociale sector' wat de sociale verhuurkantoren betreft, tot die woningen waarvoor projectsubsidies werden verleend. Het ontwerp breidt dit toepassingsgebied uit naar alle woningen die een erkend sociaal verhuurkantoor verhuurt. Deze verhuringen kaderen immers eveneens binnen de sociale verhuringen, waarvoor, in afwijking van het gemeen huurrecht, het specifiek sociaal huurstelsel is uitgewerkt.

2.4. Explicitering van de verplichtingen van de verhuurder en huurder

Een aantal verplichtingen van de verhuurder worden momenteel enkel in het besluit op de typehuurovereenkomsten en de huurlasten vermeld terwijl die van de huurder wel in de Vlaamse Wooncode opgesomd zijn. De voornaamste verplichtingen van de verhuurder (bijvoorbeeld het onderhoud en de herstellingen evenals de juiste aanrekening van de huurlasten) worden daarom ook in de Vlaamse Wooncode vermeld.

In het kader van de nieuwe bestuurlijke organisatie van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (BBB) zal het toezicht op de verrichtingen die de sociale verhuurders doen in het kader van de sociale verhuring, worden uitgeoefend door de toezichthouder voor de sociale huisvesting binnen het ambtsgebied dat hem wordt toegewezen (artikel 29ter ingevoegd bij het decreet van 19 maart 2004 maar nog niet in werking getreden).

De verplichtingen van de huurder worden gepreciseerd en aangevuld in het licht van de geactualiseerde bijzondere doelstellingen van het woonbeleid.

Een van de verplichtingen van de huurder is de bereidheid tonen om het Nederlands aan te leren. Deze verplichting kadert binnen het regeerakkoord van de Vlaamse Regering (2004-2009) 'Vertrouwen geven en verantwoordelijkheid nemen' waarin men de wil onderstreept om de betrokkenheid van de huurders te stimuleren (blz. 29) alsook binnen de beleidsnota van minister Keulen (2004-2009) 'Vlaams Woonbeleid' (blz. 22 en 34) met betrekking tot de bewonersparticipatie en -betrokkenheid. Deze verplichting zal in beginsel enkel van toepassing zijn op de nieuwe huurders. Nieuwe huurders zijn de huurders die een huurovereenkomst afsluiten na de inwerkingtreding van het decreet. Uitgesloten zijn dus alle huurders die een woning huren op datum van inwerkingtreding van het decreet. Concreet betekent dit dat de huurders die in het kader van een herhuisvesting bij renovatie of een interne mutatie een nieuwe huurovereenkomst afsluiten, uitgesloten zijn. De Vlaamse Regering kan wel stimulerende maatregelen voorzien voor die huurders.

De kennis van het Nederlands maakt de huurder mondiger, en verbetert de communicatie tussen de huurder en de verhuurder en verhoogt de veiligheid van de wooncomplexen. Daarom moet het aanleren van een gemeenschappelijke taal, zijnde het Nederlands, tussen de huurder en de verhuurder worden bevorderd. Hierdoor wordt de betrokkenheid van de bewoners in sociale woonprojecten gestimuleerd en ondersteund. Dit komt onmiskenbaar ook de leefbaarheid van en het samenleven in de sociale woonwijken ten goede.

Zowel bij de inschrijving voor een sociale huurwoning als de toelating tot een woning, moet de kandidaat-huurder aantonen dat hij bereid is om het Nederlands aan te leren. Zo kan men verwachten dat hij reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst over de nodige communicatievaardigheden zal beschikken. De taalbereidheid geldt als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde. Voor de kandidaat-huurders die reeds ingeschreven zijn op de wachtlijst vóór de inwerkingtreding van het decreet, zal de taalbereidheid afgetoetst worden bij de toewijzing van een woning (als toelatingsvoorwaarde). Voor hen geldt uiteraard de nieuwe inschrijvingsvoorwaarde niet.

Eveneens moet de kandidaat-huurder bij de inschrijving voor een sociale huurwoning als de toelating tot een woning, aantonen dat hij bereid is voor zover de kandidaat-huurder onder het toepassingsgebied van het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid valt – tot het volgen

van het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet. Dit komt tegemoet aan de doelstellingen, zoals vooropgezet in het regeerakkoord van de Vlaamse Regering (2004-2009) ‘Vertrouwen geven en verantwoordelijkheid nemen’ (blz. 45 onderaan).

2.5. Een typehuurovereenkomst voor andere sociale verhuurders dan de sociale huisvestingsmaatschappijen

In de huidige Vlaamse Wooncode is bepaald dat voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VHM een typehuurovereenkomst wordt vastgesteld. Het ontwerp voorziet dat de Vlaamse Regering dergelijke overeenkomst ook zal vaststellen voor de andere sociale verhuurders. Uiteraard zal bij de opmaak van die typehuurovereenkomst rekening worden gehouden met de specifieke kenmerken van de verschillende verhuurders.

Het is inderdaad niet de bedoeling om een uniform huurstelsel op te stellen dat identiek is voor alle sociale verhuurders. Het zal gaan om een kaderbesluit sociale huur: naast een aantal gemeenschappelijke regels zullen een aantal regels specifiek gelden volgens de verhuurder.

2.6. Domiciliefraude aanpakken

De bedoeling is om domiciliefraude als dusdanig strafbaar te stellen. Met toepassing van artikel 11 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen legt het ontwerp aan de huurder een strafrechtelijke sanctie op wanneer hij ‘domiciliefraude’ pleegt. Het ontwerp kent tevens de hoedanigheid van agent of officier van gerechtelijke politie toe aan beëdigde ambtenaren van de Vlaamse Gemeenschap die de bedoelde misdrijven opspoort. Er wordt tevens voorzien in een administratieve maatregel en administratieve geldboete.

2.7. Opvolging en begeleiding van de huurders

Het ontwerp voorziet de mogelijkheden om in bepaalde probleemgevallen in te grijpen en de huurders te begeleiden teneinde verdere problemen te voorkomen in het belang van de huurder zelf, maar ook in het belang van de leefbaarheid van woonprojecten.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de nieuwe huurders (zijnde de huurders die een huurovereenkomst afsluiten na de inwerkingtreding van het decreet. Uitgesloten zijn dus alle huurders die een woning huren op de datum van inwerkingtreding van het decreet. Concreet betekent dit dat de huurders die in het kader van een herhuisvesting bij renovatie of een interne mutatie een nieuwe huurovereenkomst afsluiten, uitgesloten zijn) en de zittende huurders (zijnde de huurders die op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ontwerp reeds huurder zijn van een sociale huurwoning).

Voor de nieuwe huurder wordt een proefperiode opgenomen in de huurovereenkomst. Daarnaast is voor de nieuwe huurder ook begeleiding mogelijk (de begeleiding is ook al mogelijk tijdens de proefperiode).

Door het inlassen van een proefperiode bestaat de mogelijkheid om de nieuwe huurders bij aanvang van de huurovereenkomst op te volgen bij het naleven van hun verplichtingen. De proefperiode doet evenwel geen afbreuk aan het feit dat de huurovereenkomst in beginsel voor een onbepaalde duur wordt aangegaan. Bij het einde van de proefperiode zal de huurovereenkomst bij gebrek aan een negatieve evaluatie verder lopen als een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Voor de zittende huurder wordt de mogelijkheid van begeleiding voorzien. Hiervoor is inspiratie gezocht in bestaande experimenten, zoals bijvoorbeeld ‘Bemoeizorg’ in Limburg. Met name kan de verhuurder aan de huurder voorstellen dat de verhuurder hem begeleidt of hem laat begeleiden bij de opvolging van zijn verplichtingen. De huurder dient hiermee in te stemmen, zoniet zou het om dwangmaatregelen gaan. Indien de huurder er mee instemt, dan kan bijvoorbeeld in geval de huurder verzuimt om zijn woning te onderhouden, worden overgegaan tot de schoonmaak van de woning, of een psychiatrische patiënt kan worden begeleid door specialisten ter zake.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

Dit artikel duidt aan dat het ontwerp een gewestanegelegenheid regelt.

Artikel 2

In dit artikel wordt het begrip ‘sociale huurwoning’ geherdefinieerd gelet op de uitbreiding van het toepassingsgebied van titel VII en de reglementaire grondslag van de subsidies gepreciseerd (van belang voor de woningen verhuurd of onderverhuurd door het VWF, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een OCMW-vereniging).

De huurregels bepaald in titel VII, zullen voortaan ook van toepassing zijn op de woningen van de sociale verhuurkantoren, waarvoor geen subsidie werd verkregen op basis van de gewestelijke projectsubsidies.

De huidige Vlaamse Wooncode bepaalt dat de woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door het VWF, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een OCMW-vereniging, wordt beschouwd als een sociale huurwoning, voor zover er een subsidie krachtens hoofdstuk II of III van titel VI van de Vlaamse Wooncode wordt verleend met betrekking tot die woning. Om bovendien de Domus-Flandria woningen te vatten alsook de woningen die gesubsidieerd zijn met gewestelijke projectsubsidies die nog steeds geënt zijn op de Huisvestingscode, wordt de huidige bepaling aangevuld met artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 (= decreetale grondslag van Domus-Flandria woningen) en met de relevante artikelen van de Huisvestingscode (artikelen 38, 5°, 80, 94, 95 en 96).

Ook de woningen waarop overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode het sociaal beheersrecht wordt uitgeoefend alsook de woningen bedoeld in artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode en die worden verhuurd, worden als sociale huurwoningen beschouwd en vallen dus onder het toepassingsgebied van het kaderbesluit sociale huur.

De huidige uitzondering voor serviceflats in het kader van het Vlaams Welzijnsbeleid, is ingeschreven bij de definitie ‘sociale huurwoning’. De serviceflats worden niet beschouwd als sociale huurwoningen. Met serviceflats bedoelt men de serviceflatgebouwen of woningcomplexen met dienstverlening als bedoeld in artikel 2, 5°, van de decreten inzake voorzieningen voor bejaarden, gecoördineerd op 18 december 1991.

Ook de woningen in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter, zijnde de Vlabinvest-woningen, worden uitgezonderd.

Dat de woningen van sociale verhuurkantoren onderworpen worden aan de regels van sociale verhuring, is te verantwoorden door het feit dat de activiteit van sociale verhuring te beschouwen is als een taak van algemeen belang (zie Hof van Justitie, 1 februari 2001, C-237/99; bevestigd door de Raad van State, onder meer in de arresten Elewaut Gebroeders, nr. 5707 van 18 juni 1957, Rhodius-Deville, nr. 6331 van 6 juni 1958, Aannemingen Janssen, nr. 43.011 van 18 mei 1993, Damoiseau, nr. 85.245 van 9 februari 2000 en nr. 131.122 van 6 mei 2004; en bevestigd door de rechtspraak van het Hof van Cassatie in de arresten Het Brabants Tehuis van 22 oktober 1970, Orde van Architecten van 5 april 1973 en Le Foyer Saint-Ghislanois van 10 februari 1983). Dit algemeen belang dient op gelijke wijze voor alle sociale verhuurders te worden behartigd. Op grond van artikel 6, §1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen zijn de gewesten bevoegd inzake sociale huisvesting. Dit houdt onder meer de bevoegdheid in over het specifieke huurrecht van sociale woningen. Gezien de verhuringen van sociale verhuurkantoren, onafgezien of zij gewestelijke projectsubsidies hebben ontvangen, tevens een bijzondere aard vertonen, dienen zij te worden opgenomen in het sociaal huurstelsel. Ingevolge de bovenvermelde bepaling zijn de gewesten bevoegd om het sociaal huurstelsel op een geëigende wijze te regelen.

Bovendien krijgen de sociale huurdiensten een erkenning en een werkingssubsidie, en zijn ze in dat opzicht alleszins te onderscheiden van gewone privé-verhuurders (zie bijvoorbeeld over het onderscheid tussen sociale huurdiensten en eigenaarsverenigingen: Arbitragehof nr. 40/99, 30 maart 1999; B.S. 28 april 1999, 14.204; TOGOR 1999, 199, noot HUBEAU, B.).

Het legitieme doel is een generiek kader te voorzien voor alle sociale huurwoningen, wat niet belet dat in specifieke voorwaarden kan worden voorzien voor bepaalde verhuurders. Het pertinente middel bestaat uit het onder het toepassingsgebied van het ontwerp brengen van alle woningen verhuurd als sociale huurwoning, waaronder dus ook de sociale verhuringen door de erkende sociale huurdiensten.

Verder wordt een definitie van huurder van een sociale huurwoning toegevoegd.

Dit ontwerp bevat immers ten aanzien van de huurder rechten en verplichtingen, die bij niet-naleving ervan kunnen gesanctioneerd worden.

Alle in de huurovereenkomst te vermelden personen, zijnde:

- (i) de particuliere ondertekenaar of ondertekenaars bij de aanvang van de huurovereenkomst;
- (ii) de persoon die huwt met a) of wettelijke gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst. Zowel de particuliere ondertekenaar als deze persoon brengen de verhuurder onverwijld op de hoogte van hun burgerlijke staat;
- (iii) de partner die onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, feitelijk samenwoont met de huurder (vermeld onder a)) en die, op voorwaarde dat de huurder en de verhuurder ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekent;
- (iv) alle andere personen die daar, overeenkomstig de definitie van hoofdverblijfplaats (zie artikel 2, 10°, van de Vlaamse Wooncode), effectief en gewoonlijk verblijven, en die op voorwaarde dat de huurder en de verhuurder ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekenen, worden beschouwd als huurders.

Het ontwerp schept hierdoor duidelijkheid wie er in het kader van de rechten en verplichtingen wordt bedoeld. De minderjarige kinderen van de particuliere ondertekenaar worden niet als huurder beschouwd. Wel zullen zij tezamen met hun ouders de sociale huurwoning kunnen bewonen en zal het ouderlijk gezag toezien dat de kinderen de finaliteit van de sociale huurovereenkomst niet in het gedrang brengen. Zodra de minderjarige kinderen meerderjarig zullen zijn, zullen ze de huurovereenkomst ook moeten tekenen, en worden de meerderjarige kinderen aanzien als huurders vermeld onder d) van het ontwerp van decreet.

De huurders, die zijn vermeld onder punt a) van het ontwerp van decreet, betreffen aldus alle personen die tot de sociale huurwoning zijn toegelaten en bij aanvang de huurovereenkomst hebben ondertekend. Dit kan zowel een alleenstaande met of zonder kinderen zijn; een echtpaar of samenwonenden; vrien-

den; broers en zussen; een meerderjarig kleinkind met haar grootouder enzovoort. Deze voorbeelden zijn niet limitatief opgesomd. De personen vermeld onder punt b), c) en d) betreffen personen die nadien tot de sociale huurovereenkomst toetreden. Op dat ogenblik is de huurovereenkomst dus reeds lopende.

Indien een echtgenoot of wettelijk samenwonende partner, vermeld onder b), een feitelijk samenwonende partner, vermeld onder c) of een andere persoon, vermeld onder d), op een later tijdstip toetreden tot de sociale huurovereenkomst, dan is er sprake van contracttoetreding. In dat geval wordt enerzijds de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner, anderzijds de feitelijk samenwonende partner of de derde door respectievelijk de toetreding of de ondertekening van de huurovereenkomst een volwaardig contractant, die rechten kan putten uit de huurovereenkomst en gebonden is door de verplichtingen voorzien in de huurovereenkomst. In de mate dat de echtgenoot, wettelijk of feitelijk samenwonende of de derde toetreedt tot de overeenkomst, zal aan de rechten en plichten die deze persoon hieraan ontleent, in beginsel dezelfde inhoud worden gegeven als tussen de oorspronkelijke contractanten. Dit betekent dus dat voor elk van de toetreders de proefperiode in werking treedt. De proefperiode heeft immers tot doel om de huurder gedurende een welbepaalde periode te begeleiden in de naleving van de verplichtingen. Indien een van de huurders zijn verplichtingen op ernstige wijze niet nakomt, dan kan dit gevolgen hebben (ontbinding) ten aanzien van de gehele huurovereenkomst. Weliswaar kan de typehuurovereenkomst voorzien dat de toetreder de proefperiode niet hoeft te doorlopen, omdat hij bijvoorbeeld als minderjarig kind voordien reeds woonde in de woning.

Er dient te worden onderstreept dat, in overeenstemming met artikel 7 van dit ontwerp, enkel de huurders die in de woning duurzaam verblijven, worden gevisieerd. Dit betekent dat bijvoorbeeld LAT-relaties, tijdelijk inwonen voor zorgfunctie, kleinkinderen die sporadisch overnachten, tijdelijke logies, zich niet als huurder dienen op te geven. Duurzaamheid is aanwezig bij gehuwden en wettelijk samenwonenden. In het kader van feitelijk samenwonen, zal de Vlaamse Regering de voorwaarden ervan bepalen. Ook hier zal nadruk worden gelegd op de duurzaamheid van de relatie.

Stel dat de particuliere ondertekenaar tijdens de duur van de huurovereenkomst, trouwt of wettelijk wil samenwonen met een partner, dan wordt overeen-

komstig artikel 215, §2, van het Burgerlijk Wetboek de echtgenoot of de wettelijk samenwonende aanzien als huurder vermeld onder b) van het ontwerp van decreet, zonder dat de verhuurder hiervoor instemming moet verlenen. In geval de toetreding van de echtgenoot of wettelijk samenwonende geschiedt tijdens de lopende huurovereenkomst, dan zullen de echtgenoot of de wettelijk samenwonende samen met de particuliere huurder overeenkomstig artikel 215, §2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de verhuurder hiervan in kennis stellen. Deze verplichting wordt in het ontwerp van decreet geëxpliciteerd. Dit stemt overeen met de rechtspraak van het Hof van Cassatie (Cass., 7 april 1994, www.cass.be), die oordeelde naar recht dat, ofschoon de opzeggingen, kennisgevingen en exploten betreffende de huur van het onroerend goed dat één der echtgenoten, zelfs vóór het huwelijk, gehuurd heeft en dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient, aan ieder der echtgenoten afzonderlijk moeten worden gezonden of betekend, ieder van de echtgenoten de nietigheid van dergelijke documenten, die aan de andere echtgenoot werden toegezonden, slechts kan inroepen indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk. Een der echtgenoten mag zich alleen dan op die nietigheid beroepen als de verhuurder die de opzegging ter kennis brengt of een exploit betekent, werkelijk kennis heeft van het huwelijk (artikel 215, §2, tweede lid, BW). Teneinde geschillen te voorkomen wanneer slechts aan één van de huurders een kennisgeving wordt gericht, vermeldt het artikel dan ook dat de echtgenoot of wettelijk samenwonende er toe gehouden is om deze gezinswijziging aan de verhuurder mee te delen. Het is in lijn met de rechtspraak van het Hof van Cassatie en ter bescherming van de gehuwden of wettelijk samenwonenden dat deze tot mededeling van deze rechtstoestand aan de verhuurder overgaan om ten volle van de rechtsbescherming overeenkomstig artikel 215, §2, van het Burgerlijk Wetboek te genieten. Zulks doet geen afbreuk aan de draagwijdte van artikel 215, §2, van het Burgerlijk Wetboek waarvan de rechtsbescherming onverkort geldt.

Krachtens artikel 1477, §2, van het Burgerlijk Wetboek is het beschermingsregime van artikel 215, §2, van het Burgerlijk Wetboek ook van toepassing op de wettelijk samenwonenden.

Doordat zowel de particuliere ondertekenaar als de verhuurder moeten instemmen alvorens de feitelijk samenwonende partner (vermeld onder c) van het ontwerp van decreet) of een derde (vermeld onder d)

van het ontwerp van decreet) op duurzame wijze kunnen (blijven) inwonen, wordt er meer controle uitgeoefend op het verloop van de inwoners. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden van de persoon die feitelijk samenwoont met de huurder. Het gaat om een persoon die voordien in de sociale huurwoning op een niet-duurzame wijze reeds samenwoonde met de particuliere ondertekenaar. Door verloop van tijd, wat door de Vlaamse Regering wordt bepaald, is er sprake van (duurzaam) feitelijk samenwonen. Van zodra de voorwaarden die worden vastgesteld door de Vlaamse Regering omtrent feitelijk samenwonen zijn voldaan, kan de feitelijk samenwonende toetreden tot de huurovereenkomst. De feitelijk samenwonende zal de huurovereenkomst mee moeten ondertekenen, aangezien artikel 215, §2, van het Burgerlijk Wetboek hier niet speelt. Het is van belang dat de feitelijk samenwonende zo spoedig mogelijk de huurovereenkomst mee ondertekent, aangezien hierdoor onder meer de rechtszekerheid ontstaat met betrekking tot het verblijf, alsook de mogelijkheid ontstaat om bij het overlijden van de particuliere ondertekenaar de sociale huurwoning over te nemen (zie infra). Naast de ondertekening van de huurovereenkomst, zal de feitelijk samenwonende op het ogenblik van de contractstoetreding dienen te voldoen aan de toetredingsvoorwaarden, zoals voorzien in artikel 95, §1, van de Vlaamse Wooncode. Van zodra de feitelijk samenwonende aan alle voorwaarden voldoet, treedt deze persoon in de rechten en verplichtingen van de huurder. De feitelijk samenwonende zal bijvoorbeeld bij het overlijden van de particuliere ondertekenaar, de sociale huurwoning kunnen overnemen (zie artikel 98, §1, van de Vlaamse Wooncode).

Deze mogelijkheid tot overname is niet voorzien voor de huurder, vermeld onder d). Op die manier worden er geen artificiële ‘erfeniswoningen’ gecreëerd, waarbij de woning bij het overlijden van de particuliere ondertekenaar overgaat naar de zogenaamde derde (bijvoorbeeld een tante, vriend, meerderjarig (klein)kind) die pas is ingetrokken.

Het feit dat een instemming van de verhuurder vereist is bij de toetreding van de personen vermeld onder c) en d), druist niet in tegen artikel 8 van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM). Immers dient bij het tot stand brengen van een overeenkomst tussen partijen, steeds de toestemming van alle betrokken partijen aanwezig te zijn, in casu de toestemming van de nieuwe huurder en de zittende huurder en de verhuurder.

De instemming van de verhuurder biedt meer controle in het kader van sociale verhuring, zijnde het algemeen belang. Het is een positief instrument om bedrog en fraude tegen te gaan. De toezichhoudende overheid zal er over waken dat de verhuurder zijn recht niet misbruikt bij het weigeren van zijn instemming.

Artikel 3

Dit artikel beoogt een actualisering van de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid zowel voor de nieuwe als voor de bestaande woonprojecten.

Zowel de rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad als het individuele recht op wonen van de huurder moeten zodanig worden ingevuld dat ze verenigbaar zijn met de zorg voor een optimale leefbaarheid en het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving en van gelijke kansen voor eenieder. Het woonbeleid draagt bij tot de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor eenieder.

De bepaling van paragraaf 2 is sterk geïnspireerd op het GOK I decreet.

Merk op dat ‘leefbaarheidsproblemen’ in een stad van een andere aard zullen zijn dan op het platteland. In een stad zal bijvoorbeeld een wijk met een grote concentratie woningen op een kleine oppervlakte, gecombineerd met onvoldoende publieke ruimte en de afwezigheid van sociale netwerken, ervaren worden als een wijk die onvoldoende leefbaar is. Op het platteland daarentegen kan een onvoldoende woningkwaliteit in combinatie met een beperkte uitbouw van dienstverlening en openbaar vervoer en met verzwakte informele netwerken gedefinieerd worden als onvoldoende leefbaar. Precies daarom is het van groot belang om de verhuurders samen met de gemeenten meer autonomie te geven: zo wordt lokaal maatwerk mogelijk.

‘Leefbaarheid’ is een open begrip, dat gemeten kan worden aan de hand van verschillende indicatoren.

Voor heel wat van die van aspecten zijn nu reeds maatstaven beschikbaar bijvoorbeeld:

- kwaliteitsnormen voor huurwoningen en voor sociale woningen (ABC 2001);
- normen voor rationele bezetting;

- normen in verband met de toegankelijkheid voor ouderen (Handboek Wonen van Ouderen en Ontwerpgids Levenslang Wonen);
- de leefbaarheidsmonitoren in het kader van het Vlaamse stedenbeleid.

De kwaliteit van de woningen betreft onder andere:

- de grootte;
- de bouwfysische kwaliteit;
- uitrusting en comfort;
- de onderhoudstoestand van de woning.

De kwaliteit van de woonomgeving betreft onder andere:

- de aanwezigheid van voldoende open ruimte;
- de kwaliteit van de publieke ruimte, onder andere straten, fietspaden, voetpaden, pleinen, parken, straatmeubilair enzovoort;
- de onderhoudstoestand van de publieke ruimte;
- de aanwezigheid van diensten, handel, horeca;
- de ontsluiting van de wijk via private en publieke vervoermiddelen.

De kwaliteit van het samenleven in de wijk betreft onder andere:

- de aanwezigheid en sterkte van de sociale netwerken en relaties tussen bewoners in de wijk. De bevordering van sociale contacten tussen de bewoners – zowel in de bestaande als in de nieuwe projecten – is daartoe zeer belangrijk. Om binnen de verscheidenheid toch onderlinge binding mogelijk te maken, is het beschikken over een elementaire taalkennis erg belangrijk, zeker in de appartementsgebouwen met erg veel verschillende nationaliteiten;
- de mate waarin er conflicten zijn tussen bewoners of conflicten in de samenleving en hoe deze worden aangepakt;
- de mate waarin bewoners actief participeren aan initiatieven ter bevordering van de leefbaarheid en het samenleven in hun wijk.

- de kenmerken van de bewonerspopulatie: gezinsamenstelling, financiële mogelijkheden enzovoort.

De betaalbaarheid van de woningen dient vanuit verscheidene invalshoeken en beleidsdomeinen te worden benaderd. Zo zullen domeinen zoals grondbeleid, fiscaal beleid, welzijnsbeleid enzovoort belangrijke elementen zijn in het bepalen van wat betaalbaarheid is.

Onderzoek wijst uit dat woontevredenheid en buurtbetrokkenheid sterk samenhangen. Uit de reeds geciteerde studie van Pannecoucke blijkt inderdaad dat het merendeel van de sociale huurders graag woont waar ze woont. Een tweede belangrijke vaststelling is dat de tevredenheid in grote mate beïnvloed wordt door de betrokkenheid bij de buurt en de sociale woonomgeving. De woontevredenheid opkrikken zal dus in belangrijke mate moeten gebeuren via maatregelen die de betrokkenheid van bewoners op het sociaal wooncomplex en de buurt verhogen.

De mate waarin een buurt leefbaar is voor de bewoners is het resultaat van de interactie tussen aspecten van woningen, woonomgeving en bewoners.

Om die reden werd de ‘participatie van de betrokken bewonersgroepen’ in het ontwerp opgenomen.

In het licht van de politieke krachtlijnen zijn de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid toe aan een actualisering. In het huidige decreet wordt de sociale vermenging als bijzondere doelstelling ingeschreven van het woonbeleid. De sociale vermenging moet echter eerder gezien worden als een middel om de nieuwe doelstellingen te bereiken. Als streefdoel van het Vlaams woonbeleid wordt een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en van gelijke kansen voor eenieder ingeschreven. Het Vlaams woonbeleid wil bovendien bijdragen tot de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor eenieder.

Bij projecten van nieuwbouw of renovatie wordt gestreefd naar een vermenging van soorten woningen en woningtypes en naar een goede integratie van nieuwe projecten in de bestaande omgeving.

Het vermengen van verschillende soorten en types van woningen kan, indien nodig en niet cumulatief, betrekking hebben op:

- huur- en eigendomswoningen;

- sociale huur- en koopwoningen;
- private woningen en sociale woningen;
- grote woningen en kleine woningen;
- woningen voor gezinnen en voor ouderen;
- enzovoort.

Een eerste doel van het vermengen van verschillende soorten en types van woningen is te komen tot een gediversifieerde samenstelling van de bevolking, wat kan bijdragen tot een betere integratie van zwakke groepen. Zo zijn bijvoorbeeld de slaagkansen van kinderen uit kansarme gezinnen in het onderwijs hoger wanneer zij naar een school met een gemengde leerlingengroep kunnen gaan, dan wanneer zij naar een school gaan met veel zwakke leerlingen.

Een tweede doel van woningdiversificatie is binnen de wijk positieve wooncarrières mogelijk maken, wat kan bijdragen tot de leefbaarheid. Bijvoorbeeld wanneer sociale huurders die wensen eigenaar te worden een (sociale) koopwoning kunnen verwerven in de wijk waar zij een woning huurden, zullen zij misschien niet wegtrekken uit de wijk en blijven de sociale netwerken die zij opbouwden bestaan. Of ook: als oudere sociale huurders de kans krijgen te verhuizen naar een kleinere en meer aangepaste sociale huurwoning in dezelfde wijk, zullen zij deze optie misschien verkiezen boven verhuis naar een rusthuis en kunnen de bestaande sociale netwerken mee instaan voor vormen van informele hulpverlening.

Met een goede integratie van nieuwe projecten in een bestaande buurt wordt bedoeld dat een weloverwogen inplanting nodig is waarbij rekening wordt gehouden met de in §3 genoemde aspecten die de leefbaarheid bepalen (woningen, woonomgeving, samenleven tussen bewoners).

De nieuwe woonprojecten worden zoveel mogelijk gerealiseerd in of onmiddellijk aansluitend op de bestaande bebouwing. De woning wordt ingeplant in een omgeving die de mobiliteit bevordert. Mobiliteit is een belangrijk element in het kader van leefbaarheid. Geïsoleerde of achtergelaten buurten en wooncomplexen trekken vaak kleine criminaliteit aan, waardoor het onveiligheidsgevoel toeneemt. Ook het ontbreken van openbaar vervoer kan bijdragen tot individueel isolement. Een goede bereikbaarheid heeft tevens een positieve invloed op tewerkstelling.

Er wordt dan ook gestreefd naar een optimale bereikbaarheid van wooncomplexen en aanwezigheid van openbaar vervoer.

Artikel 4

In dit artikel wordt het toepassingsgebied van titel VII uitgebreid naar de woningen die in het kader van PPS sociale huisvesting tot stand komen en die worden gefinancierd via de tussenkomst van het Garantiefonds voor Huisvesting.

Artikel 5

Via een herschrijving van paragraaf 1 van artikel 91 van de Vlaamse Wooncode wordt het toepassingsgebied van titel VII uitgebreid (via een herdefiniëring van het begrip sociale huurwoning, zie ook toelichting bij artikel 3).

Titel VII is van toepassing op alle sociale verhuringen, zijnde verhuringen door de VHM of de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen en de erkende sociaal verhuurkantoren. Wat de verhuringen door de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de OCMW's, de OCMW-verenigingen en het Vlaams Woningfonds betreft, is titel VII van toepassing voor zover de woningen zijn gesubsidieerd in het kader van het woonbeleid door het Vlaamse Gewest.

Door de serviceflats in het kader van het Vlaams Welzijnsbeleid niet te beschouwen als sociale huurwoningen (cf. artikel 3) kan de bepaling dat titel VII niet van toepassing is op serviceflats, worden geschrapt.

De Vlaamse Regering beschikt over de mogelijkheid om bepaalde categorieën van personen buiten toepassing te verklaren. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld huisbewaarders van sociale huurwoningen.

De uitzondering voor het verhuren van sociale huurwoningen aan openbare besturen of aan welzijnsorganisaties, onder de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden, geldt in het huidige ontwerp voor alle verhuurders van sociale huurwoningen. Vandaar ook dat niet langer de raad van bestuur van de VHM de voorwaarden hiervoor vaststelt, maar de Vlaamse Regering. Deze verhuring buiten sociaal huurstelsel maakt het mogelijk dat onder meer

transitwoningen (bijvoorbeeld met het oog op de herhuisvesting van bewoners van onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen) en crisisopvang buiten het toepassingsgebied van de sociale verhuring vallen. Bovendien wordt de verhuring buiten sociaal huurstelsel mogelijk gemaakt voor de verhuring aan andere organisaties dan de welzijnsorganisaties op voorwaarde dat de Vlaamse Regering deze daartoe erkent. Zo zou de Vlaamse Regering bijvoorbeeld een universiteit kunnen erkennen waardoor tijdelijk leegstaande woningen aan studenten zouden kunnen worden verhuurd.

Paragraaf 2 van artikel 91 van de Vlaamse Wooncode wordt lichtjes aangepast door de verschillende sociale verhuurders apart te vermelden. Deze aanpassing benadrukt de specificiteit van elke verhurende instantie. Deze specificiteit doet geen afbreuk aan de wens om tot een kaderbesluit voor sociale huur voor alle sociale verhuurders te komen.

De bepaling dat de Vlaamse Regering de sancties vaststelt, wordt hier geschrapt en hernomen in artikel 14 (artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode).

Bij het opstellen van het kaderbesluit sociale huur, meer bepaald bij de specifieke voorwaarden per verhurende instantie, en later, bij elke wijziging ervan, zal er advies worden ingewonnen bij de betrokken verhuurder of verhuurders via de geëigende overlegorganen en -structuren.

Artikel 6

In het nieuwe artikel 92 van de Vlaamse Wooncode worden een aantal bijkomende gegevens opgesomd die de huurovereenkomst dient te bevatten:

- 1° de datum waarop de woning beschikbaar wordt gesteld en waarop de huurovereenkomst ingaat;
- 2° de identiteit van de huurder van een sociale huurwoning, alsmede van de inwonende minderjarige kinderen;
- 3° in afwijking van artikel 3, van afdeling II, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, de duur van de huur en de mogelijkheid tot opzegging van de huurovereenkomst, alsook, onder de door de Vlaamse

Regering te bepalen voorwaarden, een proefperiode van maximaal twee jaar;

- 4° de verplichtingen van enerzijds de verhuurder en anderzijds de huurder van een sociale huurwoning;
- 5° de elementen voor de berekening van de bedragen die de huurder van een sociale huurwoning moet betalen en de manier waarop die betaling plaatsvindt;
- 6° in afwijking van artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek, de ontbindende voorwaarden;
- 7° de territoriaal bevoegde rechtbank bij geschil.

De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast, die zal aangepast zijn aan de specifieke kenmerken van de sociale verhuurder. Van de typehuurovereenkomst kan worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De vermelding van de identiteit van de huurder en de inwonende minderjarige kinderen in de huurovereenkomst, zal de bestrijding van domiciliefraude vergemakkelijken.

Enkel de huurder en zijn minderjarige kinderen mogen de woning betrekken. Dit betekent dat diegene die niet vermeld staat in de huurovereenkomst of niet aan de verhuurder ter kennis is gebracht, niet effectief en gewoonlijk kan verblijven in de woning. In samenlezing met de definitie van huurder (zie artikel 3, 2°, van dit ontwerp) worden enkel de personen die op duurzame wijze de woning betrekken, gevisseerd. Dit betekent dat bijvoorbeeld LAT-relaties, tijdelijk inwonen voor zorgfunctie, kleinkinderen die sporadisch overnachten, tijdelijke logies, niet onderworpen zijn aan deze verplichting, voor zover dit niet uitmondt in een duurzaam verblijf.

Op een duurzame wijze de woning betrekken betekent in de woning langer dan enkele maanden gestadig en gewoonlijk verblijven. In het kader van feitelijk samenwonen, zal de Vlaamse Regering de voorwaarden ervan bepalen. Ook hier zal de nadruk worden gelegd op de duurzaamheid van de relatie.

Indien er sprake is van domiciliefraude, kan er via administratieve maatregelen en administratieve geldboete of via strafrechtelijke maatregelen (werkstraf, strafboetes en/of gevangenisstraf) worden opgetreden.

In afwijking van het gemeen huurrecht, wordt in elke nieuwe huurovereenkomst (zijnde een huurovereenkomst afgesloten na de inwerkingtreding van het decreet uitgezonderd de nieuwe huurovereenkomst die in het kader van een herhuisvesting bij renovatie of bij interne mutatie wordt afgesloten) zonder onderscheid een proefperiode met een maximumduur van twee jaar ingelast. Dit betekent ook dat de proefperiode zal gelden ten aanzien van iedere toetreders (zijnde een partner of een andere derde die later de huurovereenkomst ondertekent of toetreedt), tenzij anders bepaald in de typehuurovereenkomst (cf. bijvoorbeeld het meerderjarige kind dat als minderjarige voordien reeds woonde in de woning). De Vlaamse Wooncode bepaalt in artikel 91, §3, dat voor aspecten die niet geregeld zijn in titel VII of in de besluiten ter uitvoering van deze titel, de bepalingen van afdelingen 1 en 2 van boek III, titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek gelden (de Woninghuurwet), voor zover deze laatste niet afwijken van de regelingen in de Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten, noch in strijd zijn met de geest ervan. De Woninghuurwet voorziet thans geen proefperiode.

Deze afwijking van het gemeenrecht is, op grond van artikel 6 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, mogelijk en noodzakelijk om de doelstellingen van het sociaal woonbeleid te bereiken. Er is immers nood aan een efficiënt instrument om de leefbaarheid binnen de sociale woonprojecten te vrijwaren of niet in het gedrang te brengen. Een proefperiode is een positief instrument om de nieuwe huurders te ondersteunen.

Het inlassen van een proefperiode heeft als doel aan nieuwe sociale huurders de kans te geven zich binnen een opgegeven tijdspanne van maximum twee jaar aan te passen aan de na te komen verplichtingen, zoals de leefbaarheid niet in het gedrang te brengen. Een proefperiode geeft de verhuurder de mogelijkheid om de huurder binnen deze periode te evalueren, nauwgezet op te volgen en desgevallend bij te sturen. Er zal een voldoende ruime tijdspanne van maximum twee jaar voorzien worden voor de sociale huurder, teneinde een objectieve evaluatie over deze ruime periode te kunnen maken. Inderdaad vindt bij het einde van de proefperiode een evaluatiemoment plaats, waarbij de verhuurder tot ontbinding van de overeenkomst onder de door de Vlaamse Regering uit te werken voorwaarden zou kunnen overgaan. Wanneer er zich echter tijdens de proefperiode zwaarwichtige feiten voordoen die het onmogelijk maken om de huurovereenkomst te handhaven, kan er ook al vroeger tot de ontbinding van de huurover-

eenkomst worden overgegaan en hoeft men het einde van de proefperiode niet af te wachten (zie artikel 98, §3, van de Vlaamse Wooncode of via de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarden, cf. infra).

Bij het einde van de proefperiode zal de huurovereenkomst bij gebrek aan een negatieve evaluatie definitief worden voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Om deze reden wordt, in tegenstelling tot artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek (wat in casu op grond van artikel 6, §1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen niet van toepassing is), de mogelijkheid van een uitdrukkelijk ontbindend beding bij het einde van of tijdens de proefperiode voorzien. In dat geval kan de verhuurder buitengerechtelijk (d.w.z. zonder tussenkomst van de vrederechter) in welbepaalde omstandigheden tot ontbinding van de overeenkomst gaan. In de typehuurovereenkomst zullen de voorwaarden worden bepaald. Bij ontbinding wordt de overeenkomst in principe onmiddellijk beëindigd. Weliswaar kan in een sui generis-kader, zoals in de sociale huurwetgeving, de ontbinding gekoppeld worden aan een beëindigings- of opzeggingstermijn van bijvoorbeeld een maand om de sociale huurder toe te laten een nieuwe woonst te zoeken.

Het uitdrukkelijk ontbindend beding zal in de typehuurovereenkomst worden uitgewerkt. De inbreuk dient in ieder geval in verhouding te staan tot de getroffen maatregel. Rechtsmisbruik is uit den boze. De feiten, die zich op een bepaald moment in de proefperiode (in het geval de verhuurder de intentie heeft de huurovereenkomst tijdens de proefperiode te ontbinden) of tijdens de gehele duur van de proefperiode hebben voorgedaan, zullen door de verhuurder en de huurder worden geëvalueerd.

Het ontwerp voorziet tevens de mogelijkheid om de nieuwe en zittende huurders, die in gebreke blijven om bepaalde verplichtingen na te komen, te begeleiden of te laten begeleiden in het opvolgen van hun verplichtingen (zie §3, laatste lid). Deze mogelijkheid vormt een alternatief op het sanctionerend optreden.

Het is aangewezen – en dit zal worden aangemoedigd – om, voor zover mogelijk, eerst de mogelijkheid van begeleiding uit te putten, alvorens tot sanctionerende maatregelen over te gaan.

De begeleiding kan er in bestaan dat een aantal zaken effectief worden rechtgezet. Indien bijvoorbeeld de huurder verzuimt aan de verplichting om de woning te onderhouden, kan de woning, mits instemming van de huurder, grondig worden opgeruimd. Een ander voorbeeld betreft de psychiatrische patiënt, die hinder veroorzaakt bij de burens. Door begeleiding van deze patiënt wordt alles onder controle gebracht. De begeleiding kan eventueel bestaan in een verhuis binnen het patrimonium. Een begeleiding of opvolging zal worden voorgesteld aan de in gebreke blijvende huurder. Indien de huurder de begeleiding of opvolging aanvaardt, dan wordt samen met de huurder een proces opgestart waarbij men een verandering van het gedrag tracht te bekomen of een alternatief tracht te formuleren.

De verhuurder kan daarbij beroep doen op externe sociale diensten om een begeleidingsplan op te starten.

Dergelijke begeleiding of opvolging heeft als voordeel dat de verhuurder kan optreden ten aanzien van bereidwillige probleemhuurders en hen de nodige bijsturing kan verlenen, en dit op het ogenblik dat de problemen zich voordoen, zonder onmiddellijk sanctionerend op te treden.

Indien de huurder de begeleiding weigert, en hij zelf niet de nodige stappen zet om te voldoen aan de opgelegde verplichtingen, dan kan de verhuurder nog steeds sanctionerend optreden.

De Vlaamse Regering beschikt over de bevoegdheid om deze begeleiding verder uit te werken. Dit betekent dat de Vlaamse Regering voorwaarden kan opleggen op welke wijze de verhuurder het verzoek tot begeleiding dient te richten aan de huurder, hoe hij andere organisaties bij de begeleiding kan betrekken, hoe de financiering zal verlopen enzovoort.

De bepaling inzake de duur van de huur wordt toegevoegd aangezien in bepaalde gevallen de huurovereenkomst niet van onbepaalde duur kan zijn (zie artikel 10). Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op voormelde minimumtermijn, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of wachten op een aangepaste woning of in geval van renovatie.

Deze uitzonderingen brengen de woonzekerheid niet in het gedrang. Het zijn immers precies deze omstandigheden die het onmogelijk maken om een overeenkomst van onbepaalde duur af te sluiten.

Er moet worden onderstreept dat de decreetgever op grond van artikel 6, §1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen een geëigende woninghuurovereenkomst voor de sociale huurwoning heeft ontworpen. Hoger werd reeds aangehaald dat de huurovereenkomst voor de sociale huurovereenkomst afwijkt van de gewone woninghuurovereenkomst op vlak van proefperiode en uitdrukkelijk ontbindend beding. Ook wat de duur van de woninghuur betreft, wordt afgeweken van het Burgerlijk Wetboek. Zo wordt de sociale huurovereenkomst aangegaan voor onbepaalde duur met een proefperiode van maximaal twee jaar. Hetzelfde geldt voor de bepaling van de huurprijs, de kosten en lasten, indexatie en herziening van de huurprijs, de huurwaarborg. De sociale huurwoningovereenkomst voorziet in een sui generis systeem rekening houdende met het gezinsinkomen, de gezinssamenstelling, de kwaliteit van de woning en van de woonomgeving. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat bij gewone woninghuur de overdracht van de woninghuur principieel verboden is, tenzij na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Ook hier wijkt de sociale woninghuur af van het Burgerlijk Wetboek en dit om de problematiek van 'erfeniswoningen' tegen te gaan (zie hierover meer bij toelichting onder artikel 10 van dit ontwerp van decreet). Hetzelfde geldt voor onderverhuringen.

Artikel 92, §2, omschrijft de verplichtingen van de verhuurder.

Een eerste verplichting betreft het informeren van de huurder over de te betalen huurprijs en de huurlasten, en dit op het ogenblik van het aangaan van de overeenkomst. Het gaat uiteraard slechts om een indicatie van de huurlasten daar deze afhankelijk zijn van het verbruik van onder andere water en elektriciteit en dus niet vaststaan bij het aangaan van de huurovereenkomst. Zo is de huurder onmiddellijk op de hoogte en kan hij inschatten of hij al dan niet de huurprijs en de huurlasten zal kunnen voldoen.

Vervolgens dient de verhuurder de woning aan de huurder ter beschikking te stellen. De verhuurder staat er voor in dat de sociale huurwoning op het moment van de terbeschikkingstelling en gedurende de volledige duur van de huur voldoet aan de vereis-

ten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Deze vereisten betreffen de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Ze zijn verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen (BS, 30 oktober 1998).

Een laatste verplichting heeft betrekking op het onderhoud. Zo zullen de herstellingen die ten laste van de verhuurder zullen worden gelegd in de type-overeenkomst, gelijklopend zijn aan de regeling in het gemeen huurrecht, meer bepaald de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek somt de herstellingen op die ten laste zijn van de huurder (het gaat vaagweg om de 'kleine herstellingen'). Artikel 1755 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat geen van deze herstellingen voor rekening is van de huurder wanneer enkel ouderdom of slijtage ertoe aanleiding hebben gegeven. Artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek ten slotte bepaalt dat de verhuurder instaat voor alle herstellingen die niet ten laste van de huurder zijn.

Het toezicht op deze verplichtingen wordt geregeld in artikel 29ter van de Vlaamse Wooncode. Voorts voorziet artikel 102bis, §1, van de Vlaamse Wooncode in de mogelijkheid om bijkomende maatregelen en sancties op te leggen aan de in gebreke blijvende verhuurders.

De verplichtingen van de huurder worden in artikel 92, §3, omschreven.

De verplichting in verband met de betaling van de huur en het onderhoud van de woning wordt aangevuld met de verplichtingen om, wanneer de verhuurder hierom verzoekt, de elementen nodig voor de huurprijsberekening mee te delen en om onmiddellijk de wijziging van personen die de woning betrekken, mee te delen. Het betreft enkel die personen die in de sociale huurwoning er op duurzame wijze verblijven of hebben verbleven. Deze laatste verplichting kadert binnen de bestrijding van domiciliefraude. Door in de huurovereenkomst (desgevallend bij wijze van addenda) aan te geven welke personen er hun hoofdverblijfplaats hebben, kan men nagaan of de personen die er effectief verblijven, overeenstemmen met de in de huurovereenkomst vermelde personen. Op deze manier kan tevens worden nagegaan of al de vermelde personen hun verplichtingen nakomen, hetgeen in het verleden niet mogelijk was. De huidige Vlaamse Wooncode en uitvoeringsbesluit voorzien

immers enkel dat naast de particuliere ondertekenaar van de overeenkomst, de partner (echtgenoot of samenwonende) in de huurovereenkomst wordt vermeld. Hierdoor was er geen controle mogelijk op andere inwonende personen, die er op duurzame wijze verbleven.

Wat de domiciliëring betreft, geldt deze verplichting niet voor de inwonende minderjarige kinderen. Met toegewezen minderjarige kinderen, zoals vermeld in artikel 92, §3, 1°, worden overigens alle minderjarige kinderen gevisieerd die er duurzaam verblijven, ook de kinderen die in het kader van co-ouderschap in de woning verblijven of deze die in het kader van een hoederechtsregeling sporadisch – doch duurzaam – verblijven (bijvoorbeeld telkenmale in het weekend). Ingeval van co-ouderschap zal de huurder wel een billijke vergoeding (in de vorm van een hogere huurprijs aangezien hij een grotere woning zal huren) dienen te betalen voor het verkrijgen van een grotere woning.

Onder punt 6° wordt de verplichting aan de huurder van een sociale huurwoning die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, opgelegd om in het kader van de huurovereenkomst en de relatie met de verhuurders, bereid te zijn het Nederlands aan te leren. Punt 6° regelt dus de bevordering van communicatie van de bewoners ten overstaan van de verhuurders van sociale huurwoningen. De Vlaamse Regering zal de nadere regels bepalen om die bereidheid vast te stellen. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonde dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting.

Zowel voor de huurder als voor de overheid is het van belang dat beide partijen elkaar begrijpen. In het verleden is gebleken dat de afwezigheid van een gemeenschappelijk taal tussen de huurders en de ver-

huurders, vaak leidt tot wanorde, de communicatie van de verhuurder met de huurders bemoeilijkt en bovendien een hinderpaal vormt voor de integratie van huurders in de samenleving en in de woonprojecten, hetgeen de leefbaarheid van de projecten niet ten goede komt. De huurders die niet bereid zijn om het Nederlands aan te leren, begrijpen immers de richtlijnen van de verhuurders niet, waardoor belangrijke informatie en hulp verloren gaat.

In wat volgt wordt dieper ingegaan op de vereiste van taalbereidheid en wordt gemotiveerd onder welke juridische voorwaarden de taalbereidheid kan worden gehanteerd voor het bekomen van een sociale huurwoning. Zoals eerder al is gezegd in de algemene toelichting en bij de artikelsgewijze commentaar van artikel 3, hangt de leefbaarheid van een wijk en/of een sociaal wooncomplex uiteraard ook samen met tal van andere factoren zoals de fysieke omgeving, voorzieningen zoals de bereikbaarheid met openbaar vervoer en gezondheidszorg, de kenmerken van de bewoners zoals leefstijl, woonwensen, gezinssamenstelling, financiële mogelijkheden enzovoort.

De verplichting wordt opgelegd aan de huurder, maar het is uiteraard ook aan de verhuurder om de huurder hierin bij te staan en aldus te communiceren in gemakkelijk en verstaanbaar Nederlands. Immers moet de verhuurder in zijn communicatie met de huurder ermee rekening houden dat het vaak om laaggeschoolden gaat.

Om de betrokkenheid van de huurder, de communicatie en integratie te bevorderen, worden de bewoners gestimuleerd om het Nederlands aan te leren, dit is de taal die de verhuurders van sociale huurwoningen in het Vlaamse Gewest hanteren (uitzondering voor de randgemeenten en taalgrensgemeenten in het Nederlands taalgebied waar het Nederlands wordt gehanteerd, tenzij de particulier op uitdrukkelijk verzoek kiest voor het Frans). Deze bereidheid om het Nederlands aan te leren kadert binnen het algemeen belang, met name om de sociale verhuring in al zijn facetten, waaronder bijvoorbeeld de begeleiding van de verhuurder ten aanzien van de huurder, mogelijk te maken. Deze begeleiding, die zowel tijdens de proefperiode, als tijdens de uitvoering van de huurovereenkomst kan worden opgezet, vergt juist dat de beide partijen elkaar begrijpen, zodat zij op elkaar kunnen inspelen waar nodig. Door de gemeenschappelijke taal zal de betrokkenheid van de huurder vergroten. Belangrijk om te onderstrepen is dat het decreet het gebruik van het Nederlands niet verplichtend oplegt. Het decreet tracht het Nederlands te bevorderen.

Indien beide partijen elkaar niet begrijpen of niet beschikken over een gemeenschappelijk communicatiemiddel, kunnen de door de Vlaamse Wooncode vooropgestelde doelstellingen niet worden verwezenlijkt. Immers de doelstellingen komen pas tot stand door een samenwerking tussen de verhuurders en de huurders. Leefbaarheid is daar een voorbeeld van. Opdat een sociaal wooncomplex leefbaar zou zijn, dienen immers de huurders de door de verhuurders opgelegde richtlijnen te verstaan. Zo kunnen bijvoorbeeld huurders begrijpen op welk tijdstip en waar zij hun vuilnis kunnen achterlaten. Een gemeenschappelijk communicatiemiddel is nuttig om algemene vergaderingen met de huurders te organiseren, om klachten en verzoeken van huurders te kunnen opvolgen. Ook in het kader van veiligheid is de communicatie tussen de verhuurder en de huurder belangrijk. Zo moeten de huurders de Nederlandse richtlijnen inzake brandveiligheid kunnen begrijpen teneinde ongevallen te vermijden. De bereidwilligheid om een gemeenschappelijke taal aan te leren, zal dit alles bevorderen.

Aangezien deze bereidwilligheid noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de dagdagelijkse richtlijnen, waarmee huurders geconfronteerd worden, is het noodzakelijk de bereidheid om het Nederlands aan te leren aan de huurder op te leggen. Alle in de huurovereenkomst vermelde personen worden hiermee dagelijks geconfronteerd, zodat het beroep doen op een tolk niet zal bijdragen tot het vervullen van de doelstelling, zijnde de dagdagelijkse op te volgen richtlijnen met het oog op behoorlijke huisvesting.

Er zal rekening worden gehouden met het feit dat bijvoorbeeld doven, geestelijk gestoorden, doofstommen, analfabeten enzovoort niet in de mogelijkheid zijn om een taal aan te leren of niet gemakkelijk een taal aanleren. Deze mensen zullen wel worden aangemoedigd om de communicatie met de verhuurder te bevorderen, hetzij via opvolging van intensievere taallessen, hetzij via een tolk, hetzij op andere wijzen. Bij de evaluatie zal hiermee rekening moeten worden gehouden. Voor de categorie van personen die aan de hand van een medisch attest aantoonbaar ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het aantonen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt (met name dat bijvoorbeeld de deelname aan de taalcursus NT2 onmogelijk is), voorziet het ontwerp van decreet een vrijstelling van de verplichting tot taalbereidheid.

Het ontwerp raakt niet aan de artikelen 30 en 129 van de Grondwet, noch aan de gecoördineerde wet-

ten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, aangezien het niet het gebruik van de taal regelt, maar enkel een bepaling bevat in verband met de bevordering van de Nederlandse taalkennis. De huurders blijven vrij in het gebruik van talen.

De verantwoording van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren, is voor iedere anderstalige gelegen in het hoger aangehaalde algemeen belang van sociale verhuuringsalsmede in het verhogen van de betrokkenheid van de huurder met het oog op behoorlijke sociale huisvesting, ongeacht de achtergrond, nationaliteit of cultuur van de huurder. Hierdoor is de maatregel niet strijdig met artikel 14 van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM), dat taal vermeldt als een verboden criterium van onderscheid, terwijl taal ook voorkomt in de opsomming van de verboden criteria van onderscheid opgenomen in artikel 2, 1°, van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten (BUPO). Taal moet uiteraard ook geacht worden ingebed te zijn in artikel 10 van de Grondwet en geldt derhalve als een verboden criterium van onderscheid wanneer de overheid rechten en plichten vaststelt. Maar het verbod om taal als criterium van onderscheid te gebruiken, is niet absoluut, zoals onder meer ook is aangetoond in de arresten van 23 juli 1968 en 2 maart 1987 van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. Uit het arrest van 23 juli 1968 blijkt dat, indien taal voor een bepaalde aangelegenheid als criterium van onderscheid toelaatbaar is, er toch nog, bij het gebruik van dat criterium voor die aangelegenheid, grenzen van wat toelaatbaar is, blijven bestaan. Ook de Raad van State aanvaardt in zijn arrest van 11 december 1990, nr. 35.969, dat taal als criterium in bepaalde gevallen toegelaten en zelfs soms verplicht is.

In ieder geval heeft de verplichting om bereid te zijn het Nederlands te leren geenszins tot doel een onderscheid te maken tussen Nederlandstaligen en anderstaligen, teneinde de een of de ander bij voorkeur te behandelen. Van alle huurders, ongeacht of zij Nederlandstalig of anderstalig zijn, wordt verwacht dat zij zich houden aan de decretale rechten en verplichtingen, de door de verhuurders uitgewerkte interne regels en dat zij meewerken aan het bewerkstelligen van de vooropgezette doelstellingen. Aangezien in het verleden is gebleken dat bij gebrek aan communicatiemiddel anderstaligen moeizamer de richtlijnen van de verhuurders konden opvolgen, omdat zij het niet begrijpen, wordt er getracht om via de stimulans om het Nederlands aan te leren, dit te verbeteren.

Zonder dat dit een doelstelling op zich is, zal uiteraard een gemeenschappelijke taal de communicatie tussen de bewoners onderling bevorderen, wat eveneens de leefbaarheid ten goede komt.

Evenmin vormt de bereidheid om het Nederlands aan te leren een beperking op het recht op behoorlijke huisvesting. Immers moet de nadruk gelegd worden op ‘behoorlijke’ huisvesting. Om behoorlijke huisvesting te verschaffen, zijn er inspanningen van de verhuurder én de huurder nodig. ‘Behoorlijk’ kadert immers in de hoger aangehaalde veiligheid, kwaliteit, leefbaarheid. Het opleggen van een bereidheid om de Nederlandse taal aan te leren, heeft juist tot doel voor de huurder en verhuurder de veiligheid, kwaliteit en de leefbaarheid te verhogen. Door een gemeenschappelijke taal kunnen huurders de veiligheidsnormen begrijpen en toepassen, huurders kunnen de richtlijnen van de verhuurders inzake bijvoorbeeld netheid opvolgen, verhuurders kunnen de klachten van de huurders opvolgen enzovoort.

Het aanmoedigen van een gemeenschappelijke taal vormt aldus een middel om de doelstelling zoals geformuleerd in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode, te realiseren. Voormelde bepaling voorziet dat de beschikking over een gepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid moet worden bevorderd. Deze bepaling legt een inspanningsverbin-
tenis op (*Parl. St.* VI. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 11)

In de toelichting bij de Wooncode (1997, p. 47) werd een volgende verplichting naar voren geschoven: “De overheid moet ervoor ijveren dat een ieder gehuisvest is in een woning die in verband met veiligheid, kwaliteit en omvang aangepast is aan de sociale en economische toestand van de maatschappij.”.

Het opleggen van de Nederlandse taalbereidheid in hoofde van de huurder komt tegemoet aan deze verplichting. Het is in geen geval zo dat het opleggen van de taalbereidheid de uitoefening van het recht op behoorlijke huisvesting bemoeilijkt of onmogelijk maakt. Integendeel, de bereidheid om de Nederlandse taal aan te leren zal de huurder mondiger maken, hetgeen ten goede komt aan het recht op behoorlijke huisvesting.

Indien de huurder aan een van zijn verplichtingen niet voldoet, waaronder de bereidheid om het Nederlands aan te leren, dan voorziet het ontwerp een waaier aan mogelijkheden van optreden. Zo kan de

verhuurder, overeenkomstig artikel 92, §3, tweede lid (artikel 6) van het ontwerp, aan de huurder voorstellen, mits instemming van de huurder, om hem te begeleiden in het opvolgen van zijn verplichtingen.

Daarnaast kan de verhuurder voor zover er wordt aangetoond dat het gaat om een ernstige of blijvende tekortkoming van zijn verplichtingen overeenkomstig artikel 10 van het ontwerp en mits respect van een opzeggingstermijn, de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen. Deze bepaling vindt men ook terug in het gemeen recht. Het grondrecht zelf wordt daarbij geenszins gekoppeld aan stringente voorwaarden, enkel aan een aantal verplichtingen die kaderen binnen goed huurderschap. Slechts indien er sprake is van een ernstige of blijvende tekortkoming aan deze verplichtingen, dan pas kan tot ontbinding worden overgegaan. De opgelegde sanctie dient steeds in verhouding te staan met de ernst van de inbreuk. Of het niet willen aanleren van het Nederlands een ernstige of blijvende tekortkoming uitmaakt, zal geval per geval moeten worden beoordeeld. Indien de huurder hierdoor zijn andere verplichtingen niet meer op afdoende wijze kan nakomen en de verhuurder hem hierop reeds heeft gewezen, kan dit leiden tot een ernstige of blijvende tekortkoming.

Er moet worden onderstreept dat van de huurder niet wordt verwacht dat hij het Nederlands op hoog niveau zal dienen aan te leren. Het ontwerp van decreet voorziet duidelijk dat er wordt gestreefd naar het niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen http://www.coe.int/T/E/Cultural_Cooperation/education/Languages/Language_Policy/Common_Framework_of_Reference). Deze richtwaarde is gericht op laaggeschoolden. Het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader werd ontwikkeld binnen de Raad van Europa, doorheen een proces van wetenschappelijk onderzoek en brede consultatie. Een recente resolutie van de Europese Unie (november 2001) beveelt het gebruik van dit instrument van de Raad van Europa aan voor het opzetten van systemen voor de validering van taalcompetenties.

Het document is een raamwerk, een kader en beschrijft op een omvattende manier:

- competenties nodig voor communicatie of wat de taalleerder moet doen om op een communicatieve manier taal te gebruiken;

- de verwante kennis en vaardigheden of wat nodig is om doeltreffend communicatief te handelen;
- situaties en domeinen van communicatie. Zo zijn er vier grote domeinen: maatschappelijk, persoonlijk, professioneel en educatief. (De eerste twee worden in curricula dikwijls samengenomen).

Het Raamwerk bevat alle descriptieve categorieën die daarvoor nodig zijn met daarnaast zes zogenaamde referentieniveaus. A1=Breakthrough, A2=Waystage, B1=Threshold, B2=Vantage, C1=Effectiveness en C2=Mastery. Dus die competenties, kennis en vaardigheden worden op de verschillende niveaus beschreven. Het voldoen aan deze richtwaarde A.1. komt overeen met het volgen van een cursus NT2. De betrokkene is vrij om op andere manieren dan het volgen van een cursus NT2, de bereidheid om het Nederlands aan te leren, aan te tonen. Hierbij zal met het nagestreefde niveau (richtwaarde A.1.) rekening worden gehouden.

Daarnaast moet ook worden benadrukt dat de lessen Nederlands in de Centra voor Basiseducatie en de Centra voor Volwassenenonderwijs kosteloos zullen zijn.

Voorts kan de verhuurder administratieve maatregelen en administratieve geldboete treffen indien de huurder zijn verplichting niet nakomt.

In het geval de tekortkoming aan de verplichting de bereidheid te tonen om het Nederlands aan te leren zich voordoet tijdens de proefperiode, dan kan de huurovereenkomst bij het einde van of tijdens de proefperiode worden beëindigd. Ook hier zal een in concreto-beoordeling noodzakelijk zijn.

Voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, wordt aan de huurder ook de verplichting opgelegd om het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet volledig te volgen. Het voormeld decreet voorziet dat het inburgeringstraject zal afgerond zijn tijdens een termijn van maximaal anderhalf jaar tijd. Dit betekent dat in de meeste gevallen het inburgeringstraject reeds doorlopen zal zijn, alvorens de huurovereenkomst een aanvang neemt. In dat geval dient de huurder enkel het attest voor te leggen waaruit blijkt dat hij aan zijn inburgeringsplicht heeft voldaan.

Diegene die onder het toepassingsgebied van het voormeld decreet vallen, zullen de bereidheid om

het Nederlands aan te leren aldus in het kader van het inburgeringstraject kunnen verwezenlijken. Het inburgeringstraject bevat immers onder meer het bevorderen van de kennis van het Nederlands. Hierbij moet worden opgemerkt dat het ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid uitdrukkelijk in artikel 3, §4, eerste lid, 4°, en artikel 3, §4, tweede lid, 3°, voorziet dat “de inburgeraar, ingeschreven in het Rijksregister door een gemeente van het Nederlands taalgebied of van het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad, die huurder is van of kandidaat-huurder is voor een sociale woning in het Vlaamse Gewest” als prioritaire categorie van personen zijn aangeduid voor een primair inburgeringstraject, zoals vermeld in artikel 10 van dat ontwerp van decreet.

Het ontwerp van decreet voorziet een aparte bepaling (punt 7°) voor Franstaligen die een sociale huurwoning betrekken in de rand- of taalgrensgemeenten in het Nederlandse taalgebied. De voorwaarde tot bereidheid het Nederlands te leren, geldt tevens voor deze personen. Het opleggen van de voorwaarde inzake de bereidheid om het Nederlands te leren, doet geen afbreuk aan de taalfaciliteiten. De taalfaciliteiten houden in dat de overheid voor een beperkt aantal precies omschreven verrichtingen van de algemene regel (streektaal is de bestuurstaal, zijnde het Nederlands) moet afwijken ten voordele van bestuurden die de voorkeur geven aan het Frans en dit op hun uitdrukkelijk verzoek. Gelet op de uitgangspunten, die aan de basis liggen van de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, kunnen Franstaligen in het Nederlands taalgebied, in de gemeenten met een specifieke taalregeling, in de gevallen waar de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 hun de mogelijkheid biedt om het Frans te gebruiken, deze faciliteiten slechts gebruiken voor zover zij daar telkens uitdrukkelijk om verzoeken. Dit neemt niet weg dat de oorspronkelijke bedoeling van de faciliteiten, met name een integratiebevorderend instrument te zijn, nog steeds onverkort geldt: de Franstaligen die niet blijvend, telkens opnieuw, een beroep doen op de faciliteiten, mogen geacht worden inmiddels de taal van het gebied voldoende te kennen of toch ten minste te aanvaarden in het Nederlands te worden aangesproken of aangeschreven (zie omzendbrief BA-97/22 met betrekking tot het taalgebruik in de gemeentebesturen van het Nederlandse taalgebied; zie ook onder meer R.v.St., nr. 138.860, 23 december 2004; Arbitragehof, nr. 26/98, 10 maart 1998).

Het opleggen van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren, ontnemt dus in geen

geval de Franstaligen van hun taalfaciliteiten in de taalgrens- en randgemeenten. Franstaligen kunnen in deze gemeenten nog steeds telkenmale aan de verhuurder verzoeken in het Frans te worden behandeld. In dat opzicht bestaat er reeds een behoorlijke communicatie in de relatie tussen de verhuurder en de huurder. Doch dient te worden benadrukt dat de taalfaciliteiten een uitzonderingskarakter hebben. Dit betekent dat faciliteiten niet automatisch, blijvend, worden verleend, maar dat ze keer op keer moeten worden aangevraagd. Dit heeft juist te maken met het integratiebevorderend instrument, met name na verloop van tijd worden de Franstaligen geacht zich te zullen integreren in het Nederlands taalgebied waar de voorrangstatus van het Nederlands geldt en dat zij minder en minder beroep zullen doen op de taalfaciliteiten. De voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands te leren, speelt hier op in. Het verschaft hen de mogelijkheid om over een basiskennis van het Nederlands te beschikken, doch het verplicht hen niet om het Nederlands te gebruiken in hun taalverkeer. De voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren, vormt aldus een ondersteuning van het integratiebevorderend instrument in het kader van de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 en de taalfaciliteiten.

Bovendien gelden de taalfaciliteiten enkel in de relatie tussen huurder-verhuurder. De voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands te leren, zal ten aanzien van de Franstaligen (alook ten aanzien van iedere anderstalige) bijdragen tot integratie met de mede-bewoners, zonder dat het gebruik van het Nederlands met de mede-bewoners verplichtend wordt opgelegd. De voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands te leren, schept de mogelijkheid om over één gemeenschappelijke taal te beschikken. Dit draagt zonder enige twijfel bij tot de naleving van de huurdersverplichting, vermeld in artikel 92, §3, 9°, met name de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

Een laatste verplichting die wordt opgelegd aan de huurder (punt 9°) is de verplichting om de woning op zodanige manier te bewonen dat de leefbaarheid niet in gedrang komt. Het individuele recht op wonen staat niet op zich en moet op zulke wijze gerealiseerd worden dat hiermee het recht op wonen van de andere huurders niet in het gedrang komt (individueel recht op wonen versus het collectief recht op wonen). De uitoefening van het individuele recht

op wonen mag de leefbaarheid niet in het gedrang brengen. De huurder mag bovendien door zijn gedragingen geen overmatige hinder veroorzaken aan de burens en de naaste omgeving. Met overmatige hinder wordt bedoeld die hinder die de gewone hinder van het nabuurschap overtreft en aldus het evenwicht tussen de burens overtreft. De grens van het normale dient te worden overschreden. Zo zal bijvoorbeeld een eenmalige lawaaihinder niet als overmatig worden beschouwd, maar kan wel als overmatig worden beoordeeld in het geval de lawaaihinder systematisch en gedurende enige tijd op een ergerlijke wijze optreedt.

Bij niet-naleving van deze voorwaarde zal de verhuurder in eerste instantie zoeken naar een oplossing voor het probleem die zowel voor de huurder en zijn omgeving als voor de verhuurder bevredigend is. De verhuurder kan hiertoe onder meer voorzien in een bemiddeling tussen deze huurder en zijn burens. Wanneer deze inspanning niet leidt tot een oplossing, zal de verhuurder de huurder voorstellen, mits instemming van de huurder, om hem te laten begeleiden. Deze begeleiding kan verleend worden door de verhuurder en/of relevante welzijns- of gezondheidsactoren.

Het is duidelijk dat begeleiding die nauw verbonden is aan huisvesting (zoals netheid, goed beheer van de woning, huurachterstand enzovoort) best wordt aangeboden door de verhuurder zelf.

Andere, meer specifieke en meer gespecialiseerde hulpverlening (zoals bijvoorbeeld bij (ex)psychiatrische patiënten, alcohol- en drugsverslaafden), wordt verstrekt door de welzijns- en of gezondheidssector; in zoverre deze aanwezig is.

In het kader van het Lokaal Sociaal Beleid kunnen tussen de lokale overheid, de huisvestingsmaatschappij(en) en de welzijns- en gezondheidssector afspraken en samenwerkingsakkoorden gemaakt worden die het aanbod en de organisatie van de begeleiding vergemakkelijken.

Artikel 7

Het is de bedoeling om een nieuw stelsel voor de inschrijving en de toewijzing van sociale huurwoningen uit te vaardigen. Het stelsel van inschrijving zal door de Vlaamse Regering worden bepaald. Het toewijzingsstelsel wil binnen een generiek door de

Vlaamse Regering vastgesteld kader aan de verhuurder in nauwe samenspraak met de betrokken (groep van) gemeente(n) meer autonomie geven op het vlak van toewijzingen. Zo wordt maatwerk mogelijk aanzien de plaatselijke omstandigheden erg verschillend kunnen zijn.

Om die reden worden in de laatste zin van paragraaf 1, eerste lid, van artikel 93 van de Vlaamse Wooncode het woord “toewijzingsregels” toegevoegd. Het register zal ook van deze regels melding moeten maken.

De voorwaarden van inschrijving worden in de Vlaamse Wooncode bepaald, waarvan de gemeenten niet kunnen van afwijken. Naast de voorwaarden inzake onroerend bezit en gezinsinkomen, die de Vlaamse Regering vaststelt, zal de kandidaat-huurder dus tevens dienen aan te tonen dat hij bereid is om het Nederlands aan te leren onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden; en voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, hij bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet.

De bedoeling is om elke kandidaat-huurder reeds van bij de inschrijving voor een sociale huurwoning en dus nog vóór de toewijzing van de woning, aan te moedigen om bereid te zijn het Nederlands aan te leren. Om deze bereidheid sterk aan te moedigen, wordt er gevraagd aan de kandidaat-huurder om, op het ogenblik van de inschrijving aan te tonen dat hij bereid is het Nederlands aan te leren. Dit kan worden aangetoond door het bewijs over te maken dat de betrokkene zich heeft aangemeld bij het Huis van het Nederlands om desgevallend Nederlandse taallessen te volgen. De Vlaamse Regering zal verder uitwerken op welke wijze dit kan worden aangetoond. Indien het bewijs niet wordt voorgelegd, zal de inschrijving worden geweigerd. Op die wijze wordt de kandidaat-huurder ertoe aangezet om er voor te zorgen dat hij bij het afsluiten van de huurovereenkomst (d.i. op het ogenblik van de toewijzing) over de nodige communicatievaardigheden kan beschikken.

Het feit dat de kandidaat-huurder reeds op het ogenblik van de inschrijving zijn taalbereidheid dient aan te tonen, doet geen afbreuk aan het recht op sociale huisvesting. In de eerste plaats moet daarbij worden opgemerkt dat het recht op sociale huisvesting niet absoluut is. Het is de wetgever toegestaan om hieraan voorwaarden te verbinden, te meer gelet op het beperkt aanbod van sociale woningen. Het ontwerp

voorziet ook dat de huurder, vermeld in artikel 2, §1, 36°, c) en d), op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst dient te voldoen aan deze voorwaarde, alsook aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen. Om te voldoen aan deze laatste voorwaarde, wordt de toetredende huurder, vermeld in artikel 2, §1, 36°, c) en d), ook in artikel 95, §1, opgenomen. Immers maakt de voorwaarde van onroerend bezit en inkomen, geen verplichting van de huurder uit. De verplichting inzake de taalbereidheid is daarentegen ingevolge artikel 92, §3, 6° en 7°, van toepassing op deze huurders van zodra zij de huurovereenkomst toetreden. De vermelding in artikel 95, §1, herinnert de feitelijk samenwonende en de derde op het ogenblik van toetreding tot de sociale huurwoning eraan dat zij aan alle voorwaarden moeten voldoen: zijnde de voorwaarden inzake onroerend bezit en gezinsinkomen, alsook de voorwaarde inzake taalbereidheid of inburgering. Alzo worden deze huurders, die nadien tot een lopende huurovereenkomst toetreden, onderworpen aan dezelfde rechten en verplichtingen als de kandidaat-huurders die hun beurt moeten afwachten alvorens zij een sociale woning toegewezen krijgen.

Bovendien houdt de voorwaarde die is voorzien, met name de bereidheid om het Nederlands aan te leren, niet de voorwaarde in om het Nederlands machtig te zijn. Zoals hoger reeds toegelicht, geldt de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. Het is geenszins de bedoeling van de decreetgever om voorrang te verlenen aan Nederlandstaligen. Integendeel, deze voorwaarde wordt ingeschreven om anderstaligen de kans te bieden zich gratis in te schrijven voor bijvoorbeeld het volgen van een cursus NT2. Deze cursus zal hen op lange termijn de mogelijkheid bieden om gemakkelijker te communiceren met de verhuurder. Zoals reeds hoger aangehaald, is de bereidheid om het Nederlands aan te leren aldus een middel om de betrokkenheid van de huurder te verhogen om te zamen met de verhuurder een behoorlijke sociale huisvesting tot stand te brengen. De ingezette maatregel verhoogt aldus het in artikel 4 vermelde doel van een behoorlijke sociale huisvesting.

Het opleggen van de voorwaarde tot bereidheid de Nederlandse taal aan te leren, schendt evenmin de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Immers wordt de voorwaarde opgelegd ten aanzien van elke kandidaat-huurder, zonder onderscheid. Bovendien is de voorwaarde niet willekeurig. De taalbereidheid is verantwoord ten aanzien van sociale woningen,

die gevestigd zijn in het Vlaamse Gewest en alwaar de verhuurders als actoren van de openbare dienst uitsluitend het Nederlands hanteren (uitzondering voor de randgemeenten en taalgrensgemeenten in het Nederlandse taalgebied waar het Nederlands wordt gehanteerd, tenzij de particulier op uitdrukkelijk verzoek kiest voor het Frans). Kandidaat-huurders zullen dan ook vanaf de inschrijving geconfronteerd worden met Nederlandstalige documenten, voorschriften en reglementen. De bereidheid de Nederlandse taal aan te leren, biedt hen de mogelijkheid om hun rechten en verplichtingen in het kader van sociale verhuring te begrijpen, en op te komen voor hun rechten daar waar nodig. De voorwaarde tot taalbereidheid tracht de kandidaat-huurder mondig(er) te maken en dit met als doel een verhuring van een behoorlijke sociale woning, die onder meer aan de kwaliteitsnormen dient te voldoen, te bewerkstelligen. De voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands te willen aanleren is dan ook redelijk verantwoord ten aanzien van het doel, zijnde de behoorlijke sociale huisvesting. De bereidheid om het Nederlands aan te leren is dan ook geen taalvereiste om toegang te krijgen tot de sociale huisvesting. Evenmin wordt enige kennis van het Nederlands vereist, noch wordt enige maatregel opgelegd die de huurder zou verplichten het Nederlands te spreken. De taalvrijheid wordt volledig gevrijwaard. Met deze maatregel worden, samen met de toegang tot de sociale huisvesting, eveneens de nodige begeleidingsmaatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat de kennis van het Nederlands wordt bijgebracht opdat er een daadwerkelijke communicatie tussen de toekomstige huurder en verhuurder kan tot stand worden gebracht. Daartoe moet de huurder wel bereid zijn om het Nederlands aan te leren en deze bereidheid te tonen.

Indien de kandidaat-huurder op het ogenblik van de inschrijving onwillig is om deze bereidheid aan te tonen, dan zal hij niet worden ingeschreven. De beslissing om al dan niet de bereidheid te tonen, maakt de kandidaat-huurder dus zelf. Indien hij nadien opteert om zich alsnog in te schrijven voor het volgen van een cursus NT2 of aantoon(t) dat hij op eigen initiatief en kosten bereid is het Nederlands aan te leren, waarbij gestreefd wordt naar het niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen, dan zal hij op dat ogenblik worden aanvaard en ingeschreven.

Bij de inschrijving zal er rekening worden gehouden met analfabeten, doofstommen, en anderen die niet

of niet gemakkelijk Nederlandse taallessen kunnen volgen (bijvoorbeeld mentale of geestelijke handicap). Voor de categorie van personen die aan de hand van een medisch attest aantoon(t) dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. (wat bijvoorbeeld neerkomt op de deelname of verdere deelname aan de taalcursus) blijvend onmogelijk maakt, voorziet het ontwerp van decreet een vrijstelling van de verplichting tot taalbereidheid.

Voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid van toepassing is, dient de persoon in kwestie tevens aan te tonen dat hij op het ogenblik van de inschrijving bereid is het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet te volgen. Ook hier moet gewezen worden op het prioriteringsbeleid dat in het ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid is voorzien voor kandidaat-huurders van een sociale huurwoning (zie hoger).

Het recht op de bescherming van het gezinsleven en de woonst (artikel 8 EVRM) wordt evenmin geschon(d)den door deze maatregelen aangezien het uitwerken van een sociaal woonbeleid geen absoluut recht is in hoofd(e) van de kandidaat-huurder. Daarenboven vormen de voorwaarden geen inbreuk in het privé-leven van de kandidaat-huurders aangezien de voorwaarden het privé-leven onverlet laten. Zij behouden de volstrekte taalvrijheid binnen het gezinsleven.

In het tweede lid van paragraaf 3 van artikel 93 van de Vlaamse Wooncode, worden de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de OCMW-verenigingen toegevoegd bij de instanties die gegevens in verband met de sociale huurwoningen voor het eventueel op te richten centraal woningregister bezorgen aan de administratie.

Artikel 8

In lijn met de bovenvermelde voorwaarde van taalbereidheid en inburgering op niveau van inschrijving, worden deze voorwaarden ook opgelegd op niveau van toelating tot een sociale huurwoning. De huidige tekst aangaande de “voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen” wordt dan ook uitgebreid met de voorwaarden van enerzijds de bereidheid om het Nederlands aan te leren en anderzijds de inburgering voor zover het decreet van 28 februari 2003 betref-

fende het Vlaamse inburgeringsbeleid van toepassing is. Het is aan de Vlaamse Regering om al deze voorwaarden verder uit te werken (zie toelichting bij artikel 6 van dit ontwerp van decreet).

Onroerend bezit en inkomen blijven de belangrijkste indicatoren voor woonbehoeftigheid.

Voor de motivatie om de bereidheid om het Nederlands aan te leren als toelatingsvoorwaarde op te leggen, wordt verwezen naar bovenstaande uiteenzetting aangaande de inschrijving. De toewijzing vormt een tweede stap in de procedure naar een sociale huurwoning en tracht door het opleggen van deze voorwaarde er voor te zorgen dat de inschrijver zich niet enkel pro forma inschrijft voor het volgen van taalcursussen, maar deze cursus ook daadwerkelijk volgt.

Op dit ogenblik zijn er lange wachtlijsten. De bedoeling is om een sociale woning toe te wijzen aan diegenen die de doelstelling van behoorlijke huisvesting ernstig nemen en reeds bereid zijn zich in te spannen om in relatie met de verhuurder een gemeenschappelijke taal aan te leren. Er zal dus bij de toewijzing niet enkel gekeken worden naar de datum van inschrijving op de wachtlijst.

Ook hier zal er rekening moeten worden gehouden met zij die moeilijk of minder gemakkelijk een taal kunnen aanleren, zoals bijvoorbeeld analfabeten, doofstommen, doven enzovoort. Het ontwerp van decreet voorziet een uitdrukkelijke vrijstelling indien men de mentale of fysieke handicap kan aantonen door middel van een medisch attest.

De derde toelatingsvoorwaarde betreft het volgen van het inburgeringstraject overeenkomstig het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid, voor zover dit decreet van toepassing is. Deze voorwaarde verleent uitvoering aan het Regeerakkoord van de Vlaamse Regering (2004-2009) 'Vertrouwen geven en verantwoordelijkheid nemen', waarbij vooropgesteld werd toegang te verlenen aan diegene onder het toepassingsgebied van het inburgeringsdecreet valt, voor zover hij/zij het opgelegde inburgeringstraject volgt. De vierde toelatingsvoorwaarde betreft specifiek voor Franstaligen die een sociale huurwoning wensen te betrekken in een rand- of taalgrensgemeente in het Nederlandse taalgebied. Het opleggen van de voorwaarde tot bereidheid het Nederlands aan te leren, doet geen afbreuk aan het gebruik van de taalfaciliteiten (zie toelichting bij artikel 6 van dit ontwerp van decreet).

Het ontwerp bepaalt dat niet alleen kandidaat-huurders aan deze voorwaarden moeten voldoen, maar ook de feitelijk samenwonende of een derde op het ogenblik van hun toetreding tot de lopende huurovereenkomst. De echtgenoot of wettelijk samenwonende is hiervan vrijgesteld, aangezien deze persoon overeenkomstig artikel 215, §2, van het Burgerlijk Wetboek als huurder moet worden aanzien en bijgevolg onderworpen is aan de rechten en verplichtingen van de huurder (zie artikel 92, §3).

Het toewijzingsbeleid dient rekening te houden met een aantal criteria:

- 1° de keuze van de kandidaat-huurders qua type, ligging en huurprijs van de woning;
- 2° de hogervermelde bijzondere doelstellingen van het woonbeleid; (cf. artikel 4, §1 en §2, Vlaamse Wooncode);
- 3° het toewijzingsreglement dat in voorkomend geval een lokale invulling geeft aan de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt. Om dezelfde redenen als vermeld onder artikel 8 van het ontwerp is er hier nu sprake van toewijzingsregels.

De toewijzingsregels dienen vertaald te worden in een toewijzingsreglement dat in voorkomend geval een lokale invulling geeft aan de andere toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt. De mogelijkheid tot lokale invulling is decretaal begrensd.

Zo is de verhuurder verplicht om voorrang te verlenen aan diegenen die hij moet herhuisvesten overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 18, §2, tweede lid, 26, en 60, §3, en aan de personen bedoeld in artikel 90, §1, vierde lid.

Bovendien moet de Vlaamse Regering bij de vaststelling van de andere regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen extra aandacht besteden aan kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen verhuizen naar een aangepaste woning.

Ook de regeling om bij de toewijzing na te gaan of de kandidaat-huurder de taalbereidheid heeft aangetoond, is een generieke Vlaamse regeling waarop lokaal geen afwijkingen mogelijk zijn.

Het toewijzingsreglement komt, overeenkomstig artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, tot stand in overleg met de gemeente of het intergemeentelijk samenwer-

kingsverband. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband betreft hierbij de relevante lokale actoren (zoals het OCMW, sociale verhuurkantoren, sociale huisvestingsmaatschappijen, welzijnsorganisaties, VWF, bepaalde bewonersorganisaties enzovoort) en legt de procedure vast, onder meer wie het initiatief neemt, hetzij de gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband zelf, hetzij een of meerdere relevante lokale actor(en). De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband treedt, in uitvoering van artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, op als regisseur en als gesprekspartner met de Vlaamse overheid.

Indien de procedure tot totstandkoming voorziet dat het de gemeente is die het toewijzingsreglement definitief goedkeurt, dan neemt zij ook haar verantwoordelijkheid op ten aanzien van het toewijzingsreglement. Het bijzonder administratief toezicht zal erover waken dat gemeenten en/of andere lokale actoren hun verantwoordelijkheid dragen voor de gevolgen van betwistingen naar aanleiding van het toewijzingsreglement.

Er is bewust niet voor gekozen om decretaal te regelen wie op welke wijze het initiatief neemt. Het is aan de gemeenten om binnen hun lokale autonomie hun verantwoordelijkheid ter zake op te nemen. De toepassing op het terrein zal na verloop van tijd worden geëvalueerd. Bij ontstentenis van een toewijzingsreglement gelden de door de Vlaamse Regering vastgestelde toewijzingsregels.

Bij de totstandkoming van het toewijzingsreglement wordt een bijzonder administratief toezicht voorzien. Zo dient de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband het opgemaakte toewijzingsreglement, samen met het administratief dossier (waaronder adviezen, opmerkingen van relevante lokale actoren enzovoort) ter goedkeuring voor te leggen aan de Vlaamse Regering. Deze laatste kan het reglement weigeren indien het reglement strijdig is met de wetten en decreten of met het algemeen belang. Deze controle ziet er aldus op toe dat het toewijzingsreglement bijvoorbeeld geen ongeoorloofde discriminaties in de hand werkt.

De controle op de toewijzing zelf wordt geregeld in artikel 29ter van de Vlaamse Wooncode. Dit artikel dat de toezichthouder van de sociale huisvesting invoert, is echter nog niet in werking getreden. In afwachting van de inwerkingtreding van dit artikel en het besluit dat genomen wordt ter uitvoering van

dit artikel, wordt het toezicht uitgeoefend door de VHM-commissaris voor wat betreft de sociale huisvestingsmaatschappijen (en dit krachtens artikel 109 van de huidige Vlaamse Wooncode).

Artikel 9

In dit artikel wordt toegevoegd dat de Vlaamse Regering ook bepaalt welke kosten en vergoedingen ten laste van de huurder kunnen worden gelegd. In het huidige decreet staat dit enkel ingeschreven voor de verhuurder.

Artikel 10

De initiële bepaling, met name dat de huurovereenkomst voor onbepaalde duur wordt afgesloten, wordt behouden. In de huurovereenkomst van onbepaalde tijd wordt een proefperiode ingeschreven. De bepaling van artikel 92, tweede lid, met betrekking tot huurovereenkomsten van bepaalde tijd wordt hier opgenomen en in artikel 92 geschrapt aangezien de bepaling hier meer op zijn plaats staat. Ze wordt tevens aangevuld met de mogelijkheid om een uitzondering te voorzien in geval van renovatie.

Om te verhinderen dat een sociale huurwoning een “artificiële erfeniswoning” wordt, wordt bepaald dat de huurovereenkomst van rechtswege een einde neemt bij het overlijden van de langstlevende huurder die bedoeld wordt in artikel 2, §1, 36°, a), b) en c). Er wordt geopteerd om enkel de oorspronkelijke particuliere ondertekenaars en de eventuele partners op te nemen, hetzij de echtgenoot, wettelijk samenwonende, alsook de feitelijk samenwonende. De echtgenoot en wettelijk samenwonende omdat er een wettelijke band bestaat met de particuliere ondertekenaar en omdat zij overeenkomstig artikel 215, §2, van het Burgerlijk Wetboek ingevolge deze band tevens als huurders moeten worden aanzien. De feitelijk samenwonende werd opgenomen omdat deze persoon kan aantonen dat zijn of haar relatie met de particuliere ondertekenaar van duurzame aard is. De voorwaarden zullen nog worden uitgewerkt door de Vlaamse Regering. De maatregel om de sociale huurwoning over te dragen aan de partner, ondersteunt tevens de strijd tegen domiciliefraude. Een feitelijk samenwonende zal zijn/haar samenwoning met de particuliere ondertekenaar onmiddellijk melden aan de verhuurder, zodat deze laatste kan nagaan of de

voorwaarden van de Vlaamse Regering zijn nagekomen of niet.

De inwonende derden (zoals kinderen die na de aanvang van de huurovereenkomst meerderjarig zijn geworden, grootouders en anderen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn toegetreden tot die overeenkomst) die gekwalificeerd worden als huurder bedoeld in artikel 2, §1, 36°, d), worden uitgesloten. Deze personen kunnen reeds tot de lopende sociale huurovereenkomst toetreden van zodra zij hun hoofdverblijfplaats aldaar vestigen (naast de voorwaarden vermeld in artikel 95, §1, van de Vlaamse Wooncode en het mee ondertekenen van de sociale huurovereenkomst voor zover de huurder en de verhuurder hiermee instemmen). Het gaat vaak om personen die daar temporeel verblijven. In de praktijk is ook gebleken dat het juist deze groep van personen betreft, die de sociale huurwoning betrekken, louter en alleen met het oog op de overdracht van de sociale huurwoning. Om dit in de toekomst te vermijden, wordt deze groep van huurders uitgesloten van de overdracht, teneinde andere kandidaat-huurders de kans te geven de sociale huurwoning te betrekken.

De verhuurder kan in principe geen rekening houden met de persoonlijke kenmerken van de huurder (zie onder meer Vred. Couvin, 10 maart 1988, J.L.M.B., 1989, 99 noot BOSSARD, P., “Le bail d’un logement social est-il conclu intuitu personae?”, Vred. Gent, 24 juni 1985, R.W., 1988-1989, 1.093, noot HUBEAU, B., “De sociale huurovereenkomst is geen overeenkomst intuitu personae”). De verhuurder moet iedere kandidaat-huurder aanvaarden die aan de reglementaire voorwaarden voldoet. Om de gelijkheid tussen de kandidaat-huurders te waarborgen, dient de bovenvermelde inwonende derde aldus bij het overlijden van de particuliere ondertekenaar (en eventueel zijn echtgenoot of wettelijk of feitelijk samenwonende partner), zijn of haar kandidatuurstelling terug in te dienen om op eigen naam een sociale huurwoning te verkrijgen.

Daarnaast kan de verhuurder de huurovereenkomsten uitsluitend in de hierna vermelde gevallen ontbinden. Deze mogelijkheid moet limitatief worden geïnterpreteerd:

- wanneer de huurder niet meer voldoet aan de voorwaarde inzake onroerend bezit of aan de overige door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden waaraan de huurder van een sociale huurwoning blijvend moet voldoen;

- in geval van een ernstige of blijvende tekortkoming in de huurdersverplichtingen. Domiciliefraude wordt hierbij aanzien als ernstige tekortkoming.

De ernstige tekortkoming dient zo te worden geïnterpreteerd dat het voldoende zwaarwichtig dient te zijn (bijvoorbeeld in geval van bedrog of diefstal, manifest weigeren van onderhoud, het niet-naleven van veiligheidsvoorschriften – deze voorbeelden zijn een niet-limitatieve opsomming). Een ernstige tekortkoming maakt een ongeoorloofde handeling uit die de voortzetting van de contractuele verhoudingen tussen partijen onmogelijk maakt. Er zal steeds geval per geval moeten worden nagegaan of er sprake is van een ernstige tekortkoming. De ernst van de inbreuk dient te allen tijde in overeenstemming te zijn met de opgelegde sanctie. Met een blijvende tekortkoming wordt dan weer bedoeld een tekortkoming die zich op systematische wijze en gedurende enige tijd manifesteert (bijvoorbeeld een psychiatrische patiënt die dagdagelijks overmatig veel lawaai veroorzaakt).

Bij de ontbinding dient steeds een opzeggingstermijn te worden gerespecteerd om de in gebreke blijvende huurder de mogelijkheid te bieden een andere woonst te zoeken. In beginsel bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden. Bij een ernstige of blijvende tekortkoming, opgesomd onder punt 2°, bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden. Deze termijn is korter dan het eerste geval, omdat bij een ernstige of blijvende tekortkoming, het aangewezen is, rekening houdende met de andere bewoners, om zo spoedig mogelijk de overeenkomst te beëindigen.

Indien de ernstige of blijvende tekortkoming het gevolg is van het feit dat de huurder van een sociale woning onvermogen is, dan kan de huurovereenkomst slechts beëindigd worden na overleg met het OCMW. Een onvermogen persoon dient te worden begrepen als een persoon die over geen enkel te gelde te maken onroerend of roerend goed beschikt of wiens inkomsten lager zijn dan het leefloon.

Artikel 11

Het is de bedoeling om een nieuwe wijze van berekening van de huurprijs voor sociale huurwoningen in te voeren. Om die reden wordt artikel 99 geherformuleerd. Bij de berekening moet wel rekening worden gehouden met het gezinsinkomen, de gezinsamenstelling, de kwaliteit van de woning (zoals de ligging van de woning, ouderdom, oppervlakte, aan-

tal slaapkamers enzovoort) en van de woonomgeving voor zover de specificiteit van de sociale verhuurder dit toelaat. Zo zullen de sociale verhuurkantoren die woningen in slechte staat huren op de private huurwoningmarkt, de woning kunnen renoveren en nadien onderverhuren aan woonbehoeftigen. Bij de huurprijsberekening zal geen rekening worden gehouden met het gezinsinkomen, de gezinssamenstelling, de kwaliteit van de woning.

Paragraaf 5 wordt duidelijker geformuleerd.

Artikel 12

Dit artikel vervangt artikel 100 van de Vlaamse Wooncode. De typehuurovereenkomst wordt geschrapt aangezien dit opgenomen wordt in artikel 92 van de Vlaamse Wooncode. De bepalingen in verband met het solidariteitsfonds worden eveneens geschrapt (zie toelichting bij artikel 13). De bepaling in verband met het centraal inschrijvingsregister wordt als volgt gewijzigd: de woorden “in afwijking van” worden vervangen door het woord “onverminderd”. De bedoeling is immers dat het centraal inschrijvingsregister los staat van de regeling van de kandidatenregisters die elke verhuurder moet bijhouden. Het centraal inschrijvingsregister zal niet worden gebruikt voor een centraal toewijzingsbeleid. Het organiseren van een centraal kandidatenregister moet bijgevolg niet beschouwd worden als een afwijking van de kandidatenregisters die elke verhuurder bijhoudt. Het centraal kandidatenregister zal dienstig zijn voor wetenschappelijke doeleinden. De laatste zin “Deze bepaling doet geen afbreuk aan de toewijzingsregels van artikel 95.” verliest hierdoor zijn betekenis en wordt dan ook beter geschrapt.

Artikel 13

Artikel 101 inzake de solidariteitsbijdragen is een technische materie die thuishoort in een of meerdere uitvoeringsbesluiten over een hernieuwde berekening van de huurprijzen in de sociale woonsector. In dat kader zal de invoering van een of ander mechanisme van solidariteit tussen verhuurders worden voorzien.

Artikel 14

Deze bepaling regelt het toezicht, de maatregelen en de sancties.

De initiële bepaling van artikel 91, §2, laatste alinea, van de Vlaamse Wooncode die door de wijziging van artikel 91, §2, bij huidig ontwerp is weggevallen, wordt hier terug hernomen. Op voorstel van het advies van de Raad van State, Afdeling Wetgeving, bevat het ontwerp van decreet reeds de administratieve maatregelen die kunnen worden opgelegd aan de verhuurder en de huurder die de voorwaarden, gesteld in of overeenkomstig deze titel, niet naleven of die hun verplichtingen niet nakomen.

Benadrukt moet worden dat deze maatregelen slechts kunnen worden opgelegd nadat de toezichthouder, die de Vlaamse Regering zal aanduiden overeenkomstig §2, een inbreuk heeft vastgesteld. Het ontwerp van decreet voorziet een tweetal maatregelen die kunnen getroffen worden ten aanzien van de overtreder, zijnde de verhuurder en/of de huurder:

- 1° de stopzetting of uitvoering of opleggen van werken, handelingen of activiteiten;
- 2° verbod op het gebruik van installaties, toestellen of houden van dieren, indien deze overmatige hinder veroorzaken.

De eerste maatregel houdt een bevel tot staking of tot uitvoering in: de vermoedelijke overtreder moet bepaalde activiteiten, werkzaamheden of het gebruik van zaken staken of uitvoeren.

Hetzelfde geldt voor de tweede maatregel. Deze maatregel houdt een staking van het gebruik van installaties of toestellen in of het houden van dieren. Deze maatregel kan slechts worden opgelegd indien blijkt dat de installatie, toestel of dier overmatige hinder veroorzaakt.

Er moet worden onderstreept dat deze maatregelen bestaan naast de reeds bestaande controle, bijvoorbeeld door de Wooninspectie indien de sociale huurwoning niet voldoet aan elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, zoals vermeld in artikel 5, hetzij door toedoen van de verhuurder, hetzij door toedoen van de huurder (gebrekkelig onderhoud). In dat geval zal de Wooninspectie kunnen optreden en niet de ambtenaar die op grond van artikel 102bis, §2, wordt aangeduid.

De Vlaamse Regering is bevoegd om de vorm en de inhoud van de administratieve maatregelen verder te bepalen.

De Vlaamse Regering zal gewestelijke beëdigde ambtenaren de bevoegdheid verlenen van officier van gerechtelijke politie. Zij kunnen de nodige vaststellingen doen van bijvoorbeeld de volgende fraude:

- de huurder die gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar die de woning niet effectief bewoont;
- de feitelijke bijwoning door personen die niet zijn gedomicilieerd in de sociale woning.

Hoofdstuk III voorziet de mogelijkheid om administratieve geldboetes op te leggen ingeval de huurder zijn verplichtingen, zoals opgelegd in artikel 92, §3, van dit decreet niet naleeft. Er wordt een volledige procedure uitgewerkt opdat de huurder en de sociale verhuurder in kennis worden gesteld van de administratieve geldboete.

De administratieve geldboete zal pas kunnen opgelegd worden nadat de huurder hierover is gehoord (artikel 102bis, §3). De huurder zal per aangetekend schrijven in kennis worden gesteld van de beslissing tot opleggen van de administratieve geldboete. Hier tegen kan de huurder binnen dertig dagen na afgifte van het aangetekend schrijven, een gemotiveerd verzoek om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete indienen. Dit verzoek schorst de bestreden beslissing. De aangewezen ambtenaren nemen, na de huurder te hebben gehoord, een beslissing. Indien de huurder hier niet mee instemt, kan hij een procedure tot heroverweging starten bij wijze van een gemotiveerd aangetekend schrijven gericht aan de aangewezen ambtenaren. De aangewezen ambtenaren kunnen hun beslissing herroepen of het bedrag van de administratieve geldboete aanpassen indien blijkt dat de argumenten van de huurder gegrond zijn. Van deze beslissing worden zowel de huurder als de verhuurder in kennis gesteld. Tegen deze beslissing kan de huurder beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Dit laatste sluit aan bij de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM, 4 maart 2004, *Silvester's Horeca Service t België*, nr. 47650/99) en de rechtspraak van het Arbitragehof (onder meer Arbitragehof, nr. 105/2004, 16 juni 2004; Arbitragehof, nr. 96/2002, 12 juni 2002; Arbitragehof, nr. 128/99, 7 december 1999) waarbij, om in overeenstemming te zijn met artikel 6, lid 1, van het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden en met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, de oplegging van de administratieve geldboete moet kunnen worden onderworpen

aan de controle van een rechter die oordeelt met volle rechtsmacht. Aansluitend bij het advies van de Raad van State, Afdeling Wetgeving, heeft het verzoek om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling, zoals vermeld in §4, en het gerechtelijk beroep zoals vermeld in §6, een schorsende werking. Deze vereiste vloeit voort uit artikel 6, lid 1, van het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden. Dit geldt niet voor het willig beroep in §5, wat louter een heroverweging inhoudt.

Een administratieve geldboete sluit een strafrechtelijke maatregel uit, tenzij afstand wordt gedaan van de administratieve geldboete. Evenmin is een administratieve geldboete mogelijk, indien voor hetzelfde feit reeds een administratieve geldboete werd opgelegd. Beide gevallen sluiten volledig aan bij het non bis in idem-beginsel, dat is gewaarborgd bij onder meer artikel 14, zevende lid, van het Internationaal Verdrag inzake burgerlijke en politieke rechten en artikel 4 van het Zevende Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (België is geen partij bij het Zevende Protocol, maar de rechtspraak omtrent deze bepaling is dienstig voor de interpretatie van het non bis in idem-beginsel (zie onder meer EHRM., 23 oktober 1995, *Gradinger t. Oostenrijk*, Publ. Cour., reeks A, vol. 328-C, p. 65, §53).

Bij het vaststellen van de maatregelen en sancties dient men er steeds op toe te zien dat de inbreuk in verhouding staat tot de getroffen maatregelen en sancties (het zgn. proportionaliteitsbeginsel).

De opbrengst van de administratieve geldboete wordt gestort in het Solidariteitsfonds. Het is de bedoeling om naderhand deze gelden in te zetten voor het lenigen van de financiële nood die te wijten is aan de samenstelling van de huurderpopulatie.

De ambtenaren kunnen besluiten om ingeval van een inbreuk van artikel 92, §3, 1° en 2°, van titel VII strafrechtelijk op te treden. Dit betreft het geval van domiciliefraude. Het ontwerp van decreet bepaalt ook dat een persoon gestraft kan worden indien de persoon het krachtens hoofdstuk III van titel VII en de uitvoeringsbesluiten ervan geregelde toezicht verhindert. Uiteraard moet dit worden geïnterpreteerd overeenkomstig de grondwettelijke en Europeesrechtelijke regels. Aldus kan artikel 102bis, §9, niet als dusdanig worden geïnterpreteerd dat de inbreuk van verhindering van toezicht kan worden afgeleid uit hoofde van de weigering om zich zelf te beschuldi-

gen (artikel 6, §1, van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens).

Aansluitend bij de wet van 17 april 2002 tot invoering van de werkstraf als autonome straf in correctionele zaken en in politiezaken, kan de rechter in de plaats van een gevangenisstraf of een geldboete een werkstraf opleggen. Met een werkstraf wordt bedoeld het verrichten van onbetaalde arbeid in iemands vrije tijd en dit ten dienste van de gemeenschap. Het gaat om arbeid ten bate van de gemeenschap, alsook ten bate van het individu voor wie het een zekere meerwaarde oplevert, bijvoorbeeld door het aanleren van nieuwe bekwaamheden. Bij een werkstraf ondervindt de dader het voordeel dat hij in de samenleving kan blijven functioneren waardoor sociale contacten en werk behouden blijven.

Artikel 15

Dit artikel wijzigt artikel 2, 2°, van het decreet van 19 maart 2004. Artikel 2, 2°, van het decreet van 19 maart 2004 wijzigde, in het kader van de BBB-operatie, artikel 2, §1, 22°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Die wijziging is nog niet inwerking getreden. De Vlaamse Regering bepaalt de datum van inwerkingtreding. Aangezien dit artikel 2, §1, 22°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode door dit ontwerp van decreet (zie artikel 3, 1°) wordt vervangen, is het wetgevingstechnisch vereist dat artikel 2, 2°, van het decreet van 19 maart 2004 ook wordt aangepast.

Artikel 16

Dit artikel vervangt artikel 38 van het decreet van 19 maart 2004. Artikel 38 wijzigde, in het kader van de BBB-operatie, artikel 91, §1, en §2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Die wijzigingen zijn nog niet in werking getreden. De Vlaamse Regering bepaalt de datum van inwerkingtreding. Aangezien de paragrafen 1 en 2 van artikel 91 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode door dit ontwerp van decreet (zie artikel 6) worden vervangen, is het wetgevingsstechnisch vereist dat artikel 38 van het decreet van 19 maart 2004 ook wordt aangepast.

Artikel 17

Dit artikel heft artikel 41 van het decreet van 19 maart 2004 op. Artikel 41 verving, in het kader van

de BBB-operatie, artikel 100, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. Die wijziging is echter nog niet in werking getreden. De datum van inwerkingtreding wordt bepaald door de Vlaamse Regering. Door de voorgestelde wijzigingen van dit decreetontwerp (zie artikel 12) dient de wijziging die artikel 41 van het decreet van 19 maart 2004 aanbracht, niet weerhouden te worden.

Artikel 18

Er wordt geopteerd om de nieuwe verplichtingen, vermeld in het nieuwe artikel 92, §3, 6°, 7° en 8°, en de proefperiode, vermeld in het nieuwe artikel 92, §1, 3°, niet van toepassing te verklaren op de huurders die reeds huurder van een sociale huurwoning zijn op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit decreet. Hierin zijn begrepen de huurders die een huurovereenkomst hebben afgesloten in het kader van een herhuisvesting bij renovatie of bij een interne mutatie. De verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, 6°, 7° en 8°, betreffen de taalbereidheid en het volgen of gevolgd hebben van het inburgeringstraject voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is.

De huurders die reeds een huurovereenkomst afsloten vóór de inwerkingtreding van dit decreet, hebben immers de doorgangsfase van inschrijving en toewijzing met de verplichting om de taalbereidheid aan te tonen, niet doorlopen. Voortaan zullen de kandidaat-huurders zich reeds in de fase van inschrijving en toewijzing al voorbereiden op hun huurdersverplichtingen en kunnen zij zich tijdig inschrijven in het Huis van het Nederlands. De betrachting is om deze kandidaat-huurders te overhalen om tussen het ogenblik van inschrijving en toewijzing reeds de cursus NT2 of een gelijkwaardige opleiding waarbij gestreefd wordt naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen te hebben gevolgd alvorens de sociale huurwoning wordt betrokken. Zo zullen de kandidaat-huurders de huurovereenkomst en de daaraan verbonden rechten en verplichtingen kunnen begrijpen.

Het onmiddellijk van toepassing verklaren op de zittende huurders brengt tevens ernstige administratieve gevolgen teweeg die best vermeden kunnen worden. Zo zullen immers al deze huurders zich willen inschrijven in het Huis van het Nederlands om onmiddellijk aan hun verplichtingen te voldoen. Dit betekent dat de vraag het aanbod in grote mate zal

overstijgen, waardoor de maatregel haar doel voorbij schiet. De nieuwe kandidaat-huurder zal daardoor ook op de lange wachtlijsten komen te staan, waardoor er uiteindelijk slechts enkelen aan hun verplichtingen zullen voldoen. Aangezien deze verplichtingen gekoppeld zijn aan maatregelen en sancties, zal dit operationele dysfuncties met zich meebrengen (bijvoorbeeld sancties zullen misschien getroffen worden, terwijl deze niet gerechtvaardigd zijn).

Het verschil in behandeling binnen dezelfde categorie van personen (zijnde de sociale huurders) maakt geen schending van het gelijkheidsbeginsel uit. Dit verschil in behandeling ontstaat immers tengevolge van twee opeenvolgende wetgevingen (zie onder meer Arbitragehof, nr. 5/2005, van 12 januari 2005).

De zittende huurder kan uiteraard vrijwillig aan de voorziene verplichtingen inzake taalbereidheid en inburgering voldoen. De Vlaamse Regering kan stimulerende maatregelen treffen om aan deze verplichtingen te voldoen.

De andere verplichtingen van de huurder, vermeld in het nieuwe artikel 92, §3, 1°, 2°, 3°, 4°, 5° en 9°, zijn onmiddellijk van toepassing op de huurders die reeds een sociale huurwoning huren op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit decreet. De inwerkingtreding wordt bepaald door de Vlaamse Regering.

Artikel 19

De Vlaamse Regering regelt de inwerkingtreding van het decreet. De bedoeling is om het decreet gelijktijdig in werking te laten treden met het uitvoeringsbesluit.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Yves LETERME

*De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur,
Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,*

Marino KEULEN

VOORONTWERP VAN DECREET

VOORONTWERP VAN DECREET

houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewest- en gemeenschapsaangelegenheid.

Artikel 2

Artikel 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 1

Dit decreet, hierna Vlaamse Wooncode te noemen, regelt een gewest- en gemeenschapsaangelegenheid.”.

Artikel 3

In artikel 2, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004 en 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 22° wordt vervangen door wat volgt:

“22° sociale huurwoning: een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door:

- a) de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij;
- b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;
- c) het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voorzover er een subsidie werd verleend met betrekking tot die woning krachtens artikel 38, 5°, artikel 80, 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd door de wet van 2 juli

1971, of krachtens artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of krachtens hoofdstuk II of III van titel VI;

- d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voorzover op de woning het sociaal beheersrecht, bepaald in artikel 90, wordt uitgeoefend of voorzover het een woning als vermeld in artikel 18, §2, betreft.

Woningen die als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaamse welzijnsbeleid of woningen in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter zijn hiervan uitgezonderd.”;

2° er wordt een punt 36° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“36° huurder van een sociale huurwoning:

- a) de particuliere ondertekenaars bij de aanvang van de huurovereenkomst;
- b) de partner die gehuwd is of wettelijk of onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden feitelijk samenwoont met de in a) vermelde persoon en die, op voorwaarde dat de in a) vermelde persoon en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekent;
- c) alle andere personen, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die daar hun hoofdverblijfplaats hebben, en die, op voorwaarde dat de in a) vermelde persoon of personen en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekenen.”.

Artikel 4

In artikel 4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden §2 en §3 vervangen door wat volgt:

“§2. Het woonbeleid is gericht op:

- 1° de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- 2° een optimale leefbaarheid van de wijken;
- 3° het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- 4° het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

§3. Ter uitvoering van de doelstellingen, bepaald in §2, kan de Vlaamse Regering maatregelen nemen die gericht zijn op:

- 1° de kwaliteit van de woningen;
- 2° de kwaliteit van de woonomgeving;
- 3° het samenleven van de bewoners in de wijk;

4° de betaalbaarheid;

5° de participatie van de betrokken bewonersgroepen.

Bij projecten van nieuwbouw of renovatie wordt gestreefd naar een vermenging van soorten woningen en woningtypes en naar een goede integratie van nieuwe projecten in de bestaande omgeving.”.

Artikel 5

In artikel 77sexies van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 20 december 2002, worden de woorden “onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden” vervangen door de woorden “overeenkomstig de bepalingen van titel VII”.

Artikel 6

In artikel 91 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, worden §1 en §2 vervangen door wat volgt:

“§1. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de sociale huurwoning.

Ze zijn niet van toepassing onder de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden op de sociale huurwoningen die worden verhuurd aan openbare besturen, aan welzijnsorganisaties of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent, noch op sociale huurwoningen die worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de door de Vlaamse Regering te bepalen categorieën van personen.

§2. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen, met inachtneming van de bepalingen van deze titel. De Vlaamse Regering kan specifieke voorwaarden vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door:

1° de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen, na advies van de VHM;

2° het VWF, na advies van het VWF;

3° de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;

4° de OCMW's en de verenigingen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;

5° de sociale verhuurkantoren, na advies van de samenwerkings- en overlegstructuur voor de erkende huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren, erkend overeenkomstig artikel 57.”.

Artikel 7

Artikel 92 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 92

§1. Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die ten minste de hierna vermelde gegevens en regelingen bevat:

1° de datum waarop de woning beschikbaar wordt gesteld en waarop de huurovereenkomst ingaat;

- 2° de identiteit van de huurder van de sociale huurwoning, alsmede van de inwonende minderjarige kinderen;
- 3° in afwijking van artikel 3 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, en onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, een proefperiode van maximaal twee jaar en de duur van de huur;
- 4° de verplichtingen van enerzijds de verhuurder en anderzijds de huurder van de sociale huurwoning;
- 5° de elementen voor de berekening van de bedragen die de huurder van de sociale huurwoning moet betalen, aan wie en de manier waarop die betaling plaatsvindt;
- 6° in afwijking van artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek, de ontbindende voorwaarden;
- 7° de territoriaal bevoegde rechtbank bij geschil.

De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§2. De verhuurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na:

- 1° bij het aangaan van de huurovereenkomst te goeder trouw en onverwijld aan de huurder de te betalen huurprijs meedelen en een indicatie geven van de huurlasten;
- 2° de sociale huurwoning die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5, ter beschikking stellen van de huurder en ervoor zorgen dat de sociale huurwoning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5;
- 3° de sociale huurwoning onderhouden in zodanige staat dat ze kan dienen tot het gebruik waartoe ze is bestemd en de herstellingen uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is volgens de typeovereenkomst.

§3. De huurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na:

- 1° de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen. Iedere wijziging hiervan moet onmiddellijk aan de betrokken verhuurder worden meegedeeld;
- 2° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
- 3° de huurprijs betalen;
- 4° de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als de verhuurder hierom verzoekt;
- 5° de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader;
- 6° de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen;
- 7° voorzover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet volgen of hebben gevolgd;
- 8° de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

Als de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, niet worden nagekomen, dan kan de verhuurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de huurder van een sociale huurwoning, mits de laatstgenoemde daarmee instemt, begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen.”.

Artikel 8

In artikel 93 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1, eerste lid, wordt de laatste zin vervangen door wat volgt:

“Op het ogenblik van de inschrijving moet de kandidaat-huurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, aantonen dat:

- 1° hij voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en gezinsinkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;
- 2° hij bereid is om Nederlands aan te leren. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen;
- 3° voorzover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, hij bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet.

Het register maakt verder melding van het bestaan van eventuele prioriteiten en toewijzingsregels als vermeld in artikel 95.”;

2° §3, tweede lid, wordt vervangen door wat volgt:

“In dat geval bezorgen de sociale woonorganisaties, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de openbare centra voor algemeen welzijn en de verenigingen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn alle daartoe noodzakelijke gegevens aan de administratie.”.

Artikel 9

Artikel 95 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 95

§1. De kandidaat-huurder, alsook de huurder, vermeld in artikel 2, §1, 36°, b) en c), kan op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst, alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoont dat hij:

- 1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en gezinsinkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;
- 2° bereid is om Nederlands aan te leren. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen;
- 3° voorzover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet.

De verhuurder verleent voorrang aan degenen die hij opnieuw moet huisvesten overeenkomstig de bepalingen van artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, en artikel 60, §3, en aan de personen, vermeld in artikel 90, §1, vierde lid.

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het bevoegd orgaan van de verhuurder, rekening houdend met:

- 1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging en huurprijs van de woning;
- 2° de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, §2;
- 3° het toewijzingsreglement dat in voorkomend geval een lokale invulling geeft aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het derde lid en besteedt bij de vaststelling van de prioriteiten en regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen extra aandacht aan kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen verhuizen naar een aangepaste woning.

De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure in voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

§2. Het toewijzingsreglement, vermeld in §1, derde lid, 3°, komt tot stand in overleg met de gemeente of binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband legt de procedure van de totstandkoming vast. Ze betrekken bij de totstandkoming de relevante lokale actoren.

Het toewijzingsreglement wordt samen met het administratieve dossier ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De goedkeuring wordt geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten en decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang schaadt. Het ter zake genomen besluit van de Vlaamse Regering wordt gemotiveerd.

De besluiten van de Vlaamse Regering houdende goedkeuring of weigering van goedkeuring worden genomen binnen negentig kalenderdagen na de ontvangst van het verzoek tot goedkeuring.

Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente is betekend, is de goedkeuring verworven.

Bij ontstentenis van een toewijzingsreglement gelden de door de Vlaamse Regering vastgestelde prioriteiten en toewijzingsregels.”

Artikel 10

In artikel 97, tweede lid van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, wordt tussen de woorden “de verhuurder” en de woorden “kunnen worden” de woorden “en de huurder” ingevoegd.

Artikel 11

In artikel 98 van hetzelfde decreet worden §1 en §3 vervangen door wat volgt:

“§1. De huurovereenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur en neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de langstlevende huurder, vermeld in artikel 2, §1, 36°, a) en b), heeft vernomen.

Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt, bedraagt de duur niet minder dan negen jaar, tenzij de verhuurder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op voormelde minimumtermijn, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of die wachten op een aangepaste woning of in geval van renovatie.”.

“§3. De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen in de hierna vermelde gevallen:

1° als de huurder van een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 96, §1;

2° bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 92, §3, 1° en 2°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden. Bij een ernstige of blijvende tekortkoming bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

Als de tekortkoming, vermeld in het eerste lid, 2°, het gevolg is van het feit dat de huurder van een sociale huurwoning onvermogen is, dan kan de huurovereenkomst alleen beëindigd worden na overleg met het OCMW.”.

Artikel 12

In artikel 99 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° §1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs, rekening houdend met het gezinsinkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 91, §2”;

2° §2 wordt opgeheven;

3° §5 wordt vervangen door wat volgt:

“§5. Als de verhuurder een subsidie voor de verhuring krijgt met toepassing van artikel 72, eerste lid, 3°, en die subsidie verleend wordt met het oog op een huurvermindering die niet wegens gezinslast wordt toegekend, heeft dat geen invloed op de huurprijsberekening, vastgesteld in §1.”.

Artikel 13

Artikel 100 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 100

Met behoud van de toepassing van artikel 93 kan de Vlaamse Regering een centraal kandidatenregister met betrekking tot de sociale huurwoningen van de verhuurders, vermeld in artikel 2, §1, 22°, invoeren.”.

Artikel 14

Artikel 101 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Artikel 15

Aan titel VII van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk III, bestaande uit artikel 102bis, toegevoegd, dat luidt als volgt:

“HOOFDSTUK III

Toezicht en sancties

Artikel 102bis

§1. Met behoud van de toepassing van de hierna vermelde sancties, bepaalt de Vlaamse Regering welke sancties worden opgelegd aan de verhuurder en de huurder van een sociale huurwoning die de voorwaarden, gesteld in deze titel of overeenkomstig deze titel, niet naleven of die hun verplichtingen niet nakomen.

§2. De Vlaamse Regering wijst de ambtenaren aan die bevoegd zijn voor de controle op de naleving van de verplichtingen, opgelegd op basis van deze titel en op basis van de uitvoeringsbesluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, en voor het opleggen van de administratieve geldboetes. De aangewezen ambtenaren kunnen daartoe aan de betrokkenen alle gegevens en inlichtingen vragen die nodig zijn voor de uitoefening van hun taken. De betrokkene aan wie een vraag is gericht om gegevens en inlichtingen te verstrekken, moet binnen de door de bevoegde ambtenaren bepaalde redelijke termijn alle medewerking verlenen.

Deze ambtenaren krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie.

§3. Een administratieve geldboete kan worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die een verplichting, vastgelegd in artikel 92, §3, niet naleeft, op voorwaarde dat de betrokkene naar behoren werd gehoord of naar behoren werd opgeroepen. Die administratieve geldboete mag niet lager zijn dan 25 euro noch hoger zijn dan 5000 euro.

§4. Zowel de betrokkene als de sociale verhuurder wordt van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete in kennis gesteld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De met redenen omklede kennisgeving vermeldt het bedrag van de administratieve geldboete. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.

De betrokkene kan binnen dertig dagen, vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in het eerste lid, een gemotiveerd verzoek om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete indienen. Dat verzoek wordt ingediend per aangetekende brief en schorst de bestreden beslissing.

De aangewezen ambtenaren beslissen over de verzoeken en delen hun beslissing mee aan de indiener van het verzoekschrift binnen dertig dagen, vanaf de datum van de afgifte op de post van het verzoek, vermeld in het tweede lid. De beslissing wordt meegedeeld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs.

Bij een met redenen omklede aangetekende brief, gericht aan de indiener van het verzoek, kan de bevoegde ambtenaar de voormelde termijn eenmalig verlengen met dertig dagen.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd.

§5. Als de betrokkene de administratieve geldboete betwist, kan hij, binnen dertig dagen na de kennisgeving, vermeld in §4, eerste lid, de aangewezen ambtenaren hiervan op de hoogte brengen met een aangetekende brief. Na het verstrijken van die termijn is de beslissing definitief.

De aangewezen ambtenaren kunnen hun beslissing herroepen of het bedrag van de administratieve geldboete aanpassen als de tegenargumenten gegrond blijken te zijn. In dat geval zal een nieuwe kennisgeving plaatsvinden.

§6. De administratieve geldboete moet worden betaald binnen zestig dagen nadat de beslissing definitief is geworden.

De aangewezen ambtenaren kunnen uitstel van betaling verlenen voor een door hen bepaalde termijn.

§7. De vordering tot betaling van de administratieve geldboete verjaart na verloop van vijf jaar, te rekenen vanaf de dag waarop ze is ontstaan. De verjaring wordt gestuit op de wijze en onder de voorwaarden, bepaald in artikel 2244 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De opbrengst van de administratieve geldboeten wordt gestort in het Solidariteitsfonds.

Bij wanbetaling van de administratieve geldboete en toebehoren wordt een dwangbevel uitgevaardigd door de ambtenaar die belast is met de invordering. Dat dwangbevel wordt gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de ambtenaar die daartoe is aangewezen door de Vlaamse Regering.

Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot of met een aangetekende brief.

Op het dwangbevel zijn de bepalingen van toepassing van deel V van het Gerechtelijk Wetboek houdende bewarend beslag en middelen tot tenuitvoerlegging.

§8. Met behoud van de toepassing van de strafbepalingen van artikel 269 tot 274 van het Strafwetboek wordt een persoon gestraft met:

- 1° een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 26 tot 500 euro als hij de verplichtingen van titel VII en de uitvoeringsbesluiten daarvan niet nakomt;
- 2° een gevangenisstraf van acht dagen tot één jaar of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 1000 tot 5000 euro, als hij, het krachtens hoofdstuk III van titel VII en de uitvoeringsbesluiten ervan geregelde toezicht verhindert.”.

Artikel 16

In artikel 2 van het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° in punt 22°, gewijzigd bij het decreet van (*datum van dit decreet*), wordt het woord “Huisvestingsmaatschappij” vervangen door de woorden “Maatschappij voor Sociaal Wonen”.

Artikel 17

Artikel 38 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 38

In artikel 91, §2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van (*datum van dit decreet*), worden in punt 1° de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° de woorden “de VHM” worden vervangen door de woorden “de VMSW”;
- 2° de woorden “, na advies van de VHM” worden geschrapt.”.

Artikel 18

Artikel 41 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Artikel 19

De verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, 6° en 7°, en de proefperiode, vermeld in artikel 92, §1, 3°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij dit decreet, zijn niet van toepassing op de huurder die op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit decreet al huurder is van een sociale huurwoning. De Vlaamse Regering kan met betrekking tot die huurder en de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, 6° en 7°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij dit decreet, bijzondere maatregelen treffen.

Artikel 20

De Vlaamse Regering bepaalt de datum waarop dit decreet in werking treedt.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Yves LETERME

*De Vlaamse minister van Binnenlands
Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,*

Marino KEULEN

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

GA

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 39.536/VR/3

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, op 6 december 2005 door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, verlengd tot 6 februari 2006, van advies te dienen over een voorontwerp van decreet "houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode", heeft, na de zaak te hebben onderzocht op de zittingen van 20 december 2005 (derde kamer), 17 januari 2006 (derde kamer), 18 januari 2006 (verenigde kamers) en 24 januari 2006 (derde kamer), op 24 januari 2006 het volgende advies gegeven:

CE

39.536/VR

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, heeft de afdeling wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond ⁽¹⁾, alsmede van de vraag of aan de voorgeschreven vormvereisten is voldaan.

Daarnaast bevat dit advies ook enkele opmerkingen over andere punten. Daaruit mag echter niet worden afgeleid dat de afdeling wetgeving binnen de haar toegemeten termijn een exhaustief onderzoek van het ontwerp heeft kunnen verrichten.

*

* *

I. STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. De wijzigingen hebben betrekking op de omschrijving en de tenuitvoerlegging van de algemene doelstellingen van het woonbeleid, en op titel VII van de Vlaamse Wooncode, waarin de verhuring van woningen in de sociale sector wordt geregeld.

Met betrekking tot dit laatste aspect wordt vooreerst het toepassingsgebied van de genoemde titel uitgebreid. Dit gebeurt door de uitbreiding van het begrip "sociale huurwoning". In het bijzonder vallen voortaan ook de woningen van de sociale verhuurkantoren waarvoor geen subsidie werd verkregen, onder de toepassing van titel VII (artikel 3 van het ontwerp). Bij artikel 6 van het ontwerp wordt artikel 91 van de Vlaamse Wooncode aangepast gelet op de uitbreiding van het toepassingsgebied van de regeling, waarbij wordt voorzien in bepaalde uitzonderingen.

⁽¹⁾ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder rechtsgrond verstaan de overeenstemming met de hogere rechtsnormen.

CE

39.536/VR

De inhoudelijke aanpassingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode hebben in de eerste plaats betrekking op de verplichtingen van de verhuurder en de huurder van sociale huurwoningen.

Het ontworpen artikel 92 (artikel 7 van het ontwerp) bepaalt de minimale regels die de huurovereenkomst dient te bevatten. Nieuw zijn daarbij de vermeldingen inzake de identiteit van de huurder en de inwonende minderjarige kinderen, inzake de proefperiode van maximaal twee jaar en de duur van de huur, en inzake de ontbindende voorwaarden.

In hetzelfde artikel worden de verplichtingen van de verhuurders en de huurders geëxpliciteerd. De verhuurders dienen de huurprijs mee te delen, ervoor te zorgen dat de huurwoning blijvend aan de decretale kwaliteitseisen voldoet en de huurwoning ter beschikking te stellen. De huurders dienen de woning effectief te betrekken en er hun hoofdverblijfplaats te hebben, de huurprijs te betalen en de woning te onderhouden en te bewonen op een verantwoorde wijze. Ze dienen tenslotte de bereidheid aan te tonen Nederlands aan te leren, en, indien van toepassing, het decretale inburgeringstraject te volgen.

Bij datzelfde artikel wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om een typehuurovereenkomst vast te stellen.

Voorts strekt het ontwerp ertoe de inschrijvingsvoorwaarden in het kandidatenregister van de verhuurders, alsook de regeling inzake de toelating tot een sociale huurwoning te wijzigen. De artikelen 8 en 9 van het ontwerp wijzigen daartoe de artikelen 93 en 95 van de Vlaamse Wooncode. Zowel voor de inschrijving als voor de toelating moet de kandidaat aantonen dat hij voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en gezinsinkomen, dat hij bereid is Nederlands aan te leren en dat hij, indien van toepassing, bereid is het decretale inburgeringstraject te volgen. Bij de toewijzing van huurwoningen dient rekening te worden gehouden met de keuze van de kandidaat-huurder, maar ook met de doelstellingen van het woonbeleid, en met het toewijzingsreglement dat een lokale invulling geeft aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

CE

39.536/VR

Vervolgens wordt de regeling inzake de duur van de huurovereenkomst aangepast. Artikel 11 van het ontwerp strekt daartoe tot een aanpassing van artikel 98 van de Vlaamse Wooncode. De regel blijft dat het huurcontract voor onbepaalde duur wordt gesloten.

Tenslotte wordt een sanctieregeling uitgewerkt (artikel 15 van het ontwerp). Er wordt voorzien in administratieve geldboeten in geval van niet-nakoming van decretale verplichtingen. In het algemeen zijn daarenboven strafsancties mogelijk voor personen die de verplichtingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode en van de uitvoeringsbesluiten ervan niet nakomen, of die het hierin bepaalde toezicht verhinderen.

De nieuwe verplichtingen en de regeling betreffende de proefperiode zijn slechts van toepassing op nieuwe huurders (artikel 19 van het ontwerp).

II. BEVOEGDHEID

3.1. Zoals reeds aangestipt (zie nr. 2), strekt het voorgelegde ontwerp ertoe wijzigingen aan te brengen betreffende de omschrijving en de tenuitvoerlegging van de algemene doelstellingen van het woonbeleid en betreffende de regeling van de verhuring van sociale huurwoningen. De bevoegdheidsrechtelijke grondslag daartoe is te vinden in artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, op grond waarvan de gewesten bevoegd zijn voor de huisvesting.

3.2. Luidens artikel 1 van het ontwerp regelt het decreet dat thans in ontwerpvorm voorligt, evenwel niet alleen een gewestaangelegenheid, maar ook een gemeenschapsaangelegenheid. Gelet hierop wordt bij artikel 2 van het ontwerp ook de wijziging beoogd van artikel 1 van de Vlaamse Wooncode.

In de memorie van toelichting wordt daaromtrent verwezen naar de ontworpen bepalingen onder de artikelen 7 en 9 van het ontwerp, waarbij onder meer aan de kandidaat-huurders de verplichting wordt opgelegd om de bereidheid aan te tonen Nederlands aan te leren teneinde de relaties met de verhuurders van sociale huurwoningen te vergemakkelijken. Die verplichting zou volgens de stellers van het ontwerp kunnen worden ingepast binnen de gemeenschapsbevoegdheid betreffende het beleid inzake onthaal en integratie van inwijkelingen, bedoeld in artikel 5, § 1, II, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

.../...

CE

39.536/VR

Die zienswijze kan niet worden gevolgd. De bedoelde verplichting is immers een verplichting waaraan moet worden voldaan om te kunnen worden ingeschreven als kandidaat-huurder of om een sociale huurwoning te kunnen huren, en houdt bijgevolg een uitoefening in van de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest inzake huisvesting ⁽²⁾.

Om dezelfde reden is ook het opleggen van de verplichting om, voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid van toepassing is, het in dat decreet bedoelde inburgeringstraject te volgen of te hebben gevolgd, geen regeling inzake integratie van inwijkelingen, bedoeld in artikel 5, § 1, II, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, maar wel inzake huisvesting bedoeld in artikel 6, § 1, IV, van die wet.

Voorts is het ook niet zo dat uit het gegeven dat de opgelegde verplichting een weerslag kan hebben op de gemeenschapsbevoegdheden inzake onderwijs of inzake vorming - de memorie van toelichting maakt gewag van het volgen van cursussen die de bereidheid tot het verwerven van de taalkennis kunnen aantonen - volgt dat het ontworpen decreet een onderwijs- of vormingsaangelegenheid zou regelen: de genoemde cursussen worden immers niet bij het ontwerp geregeld ⁽³⁾.

Tot slot betreedt de ontworpen regeling evenmin de bevoegdheid van de gemeenschappen inzake het gebruik van de talen in bestuurszaken: de reeds vermelde, bij de relevante ontworpen bepalingen onder de artikelen 7 en 9 opgelegde, verplichting betreft niet het gebruik van een bepaalde taal door de huurder van een sociale huurwoning in zijn relatie tot de verhuurder die is onderworpen aan de regelgeving inzake taalgebruik

⁽²⁾ In de memorie van toelichting wordt er bovendien op gewezen dat met de maatregel wordt beoogd de communicatie tussen de verhuurders en de huurders van sociale huurwoningen te vergemakkelijken en dat de maatregel aldus kan bijdragen tot het bevorderen van een behoorlijke sociale huisvesting. Ook deze doelstellingen kaderen binnen het bevoegdheidsdomein van de huisvesting.

⁽³⁾ Overigens bevat het ontworpen decreet geen enkele bepaling waarvan de weerslag op de gemeenschapsbevoegdheden de uitoefening van die bevoegdheden onmogelijk of overdreven moeilijk zou maken (zie omtrent dit evenredigheidsvereiste bijv. Arbitragehof, nr. 173/2004, 3 november 2004, B.4.4 tot B.6).

CE

39.536/VR

in bestuurszaken, noch heeft het opleggen van die verplichting als noodzakelijk gevolg dat de huurder daarbij een bepaalde taal dient te gebruiken.

Bevoegdheidsrechtelijk dient overigens een onderscheid te worden gemaakt tussen een regeling betreffende het gebruik van de talen en het opleggen van vereisten inzake taalkennis ⁽⁴⁾. Net zomin als het opleggen van de kennis van een bepaalde taal een regeling van taalgebruik inhoudt, valt het opleggen van de verplichting om de bereidheid aan te tonen een bepaalde taal aan te leren, te beschouwen als een regeling van het taalgebruik.

Conclusie moet derhalve zijn dat het ontwerp uitsluitend een gewestaangelegenheid regelt. Artikel 1 van het ontwerp dient dan ook te worden aangepast, en artikel 2 uit het ontwerp te worden weggelaten.

3.3. Het toepassingsgebied van de regels inzake de verhuring van woningen in de sociale sector wordt uitgebreid tot de woningen die verhuurd worden door de sociale verhuurkantoren, en waarvoor die sociale huurkantoren geen projectsubsidie ontvangen (ontworpen artikel 2, § 1, eerste lid, 22°, b) - artikel 3 van het ontwerp).

Sociale verhuurkantoren hebben, overeenkomstig artikel 56 van de Vlaamse Wooncode, als taak privé-huurwoningen in te schakelen voor de huisvesting van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. In het bijzonder huren ze met dat doel woningen op de private huurwoningmarkt om ze aan de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder te verhuren, en ontwikkelen ze initiatieven op het vlak van de

⁽⁴⁾ Arbitragehof, nr. 17, 26 maart 1986, 3.B.5; Arbitragehof, nr. 18/90, 23 mei 1990, B.16.3.1; advies 12.989/1 van 20 januari 1978 over een amendement op het ontwerp van wet waarbij aan de Koning sommige bevoegdheden worden gegeven om de uitvoering te verzekeren van de verplichtingen die voortvloeien uit het Verdrag tot oprichting van de Europese Economische Gemeenschap met name uit de richtlijnen van de Raad van de Europese Gemeenschappen inzake het recht van vestiging en vrij verrichting van diensten van artsen die onderdaan zijn van een lidstaat van de Europese Economische Gemeenschap; advies 36.216/VR van 10 december 2003 over een amendement bij de wet van 19 maart 2004 tot toekenning van het actief kiesrecht bij de gemeenteverkiezingen aan vreemdelingen, *Parl. St.*, Senaat, 2003-04, nr. 3-13/8; advies 36.302/3 van 13 januari 2004 over een ontwerp dat geleid heeft tot het decreet van 30 april 2004 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid Kind en Gezin, *Parl. St.*, VI. Parl., 2003-04, nr. 2103/1.

CE

39.536/VR

woonbegeleiding om hun huurders in de praktijk vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder. De sociale verhuurkantoren zijn derhalve klaarblijkelijk werkzaam op het gebied van de sociale huisvesting, zodat de zo-even omschreven uitbreiding van het toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode bevoegdheidsrechtelijk geen probleem doet rijzen.

3.4. Het ontwerp bevat een aantal bepalingen die, inzake sociale huisvesting, een afwijking inhouden van de gemeenrechtelijke regeling inzake huishuur in het Burgerlijk Wetboek. Zulks gebeurt in bepaalde gevallen op een uitdrukkelijke wijze (zie het ontworpen artikel 92, § 1, eerste lid, 3° ⁽⁵⁾ en 6° - artikel 7 van het ontwerp), of vloeit in andere gevallen op een impliciete wijze voort uit de ontworpen regeling (zie bijvoorbeeld het ontworpen artikel 98, § 1 - artikel 11 van het ontwerp).

Tegen zulke bepalingen bestaan geen bevoegdheidsrechtelijke bezwaren. Het Arbitragehof heeft eraan herinnerd dat de grondwetgever en de bijzondere wetgever, voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid hebben toegekend tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de hen toegewezen aangelegenheden, en dat de bij artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde aangelegenheid van de huisvesting in haar geheel naar de gewesten is overgeheveld ⁽⁶⁾. Daaruit vloeit voort dat de gewesten bevoegd zijn voor het bepalen van regels betreffende de huurovereenkomsten inzake sociale huurwoningen en dat zij, teneinde hun beleid inzake sociale huisvesting tot een goed einde te brengen, vermogen af te wijken van de in het Burgerlijk Wetboek opgenomen regels betreffende de huishuur ⁽⁷⁾. Het optreden op dit vlak is immers een essentieel instrument tot het voeren van zulk een beleid. Omwille van de rechtszekerheid

⁽⁵⁾ Het lijkt evenwel te gaan om een verkeerde verwijzing (zie nr. 16).

⁽⁶⁾ Arbitragehof, nr. 36/95, 25 april 1995, B.3; Arbitragehof, nr. 73/98, 17 juni 1998, B.7.3; Arbitragehof, nr. 40/99, 30 maart 1999, B.8.3; zie ook Arbitragehof, nr. 69/2005, 20 april 2005, B.10.1 en B.10.2.

⁽⁷⁾ Zie advies 20.584/VR van 9 oktober 1991 bij een voorstel van decreet "complétant l'article 4, paragraphe 2, du décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du Logement", *Parl. St., W. Gew. R.*, 1990-91, nr. 213/2; zie ook B. HUBEAU, "Huisvesting", in G. VAN HAEGENDOREN en B. SEUTIN (eds.), *De bevoegdheidsverdeling in het federale België*, Brugge, 1999, 28-31.

CE

39.536/VR

dient evenwel duidelijk te worden bepaald op welke punten wordt afgeweken van de gemeenrechtelijke regels inzake huishuur.

3.5. Met het ontworpen artikel 2, § 1, eerste lid, 36° (artikel 3 van het ontwerp), wordt beoogd het begrip "huurder van een sociale huurwoning" te preciseren. Naast de particuliere ondertekenaars bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt onder meer ook "de partner die gehuwd is of wettelijk of onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden feitelijk samenwoont met een [particuliere ondertekenaar] en die, op voorwaarde dat [die] persoon en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekent", als huurder beschouwd.

In de mate dat de laatste definitie van toepassing is op de echtgenoot van de huurder van de sociale huurwoning of op de persoon die in de zin van de artikelen 1475 en volgende van het Burgerlijk Wetboek wettelijk samenwoont met die huurder, is die definitie in strijd met artikel 215, § 2, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek⁽⁸⁾. Op grond van die bepaling behoort het recht op de huur van het onroerend goed dat één der echtgenoten gehuurd heeft, zelfs vóór het huwelijk, en dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient, aan beide echtgenoten gezamenlijk, niettegenstaande enige hiermee strijdige overeenkomst. Door de hoedanigheid van huurder van de betrokken echtgenoot of wettelijk samenwonende te laten afhangen van de instemming van de verhuurder en van de andere echtgenoot of wettelijk samenwonende, en bovendien van de ondertekening door hem van de huurovereenkomst, doet die bepaling afbreuk aan het beschermingsregime ingesteld bij artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek. De bepaling valt niet te kwalificeren als een regel die deel uitmaakt van de aangelegenheid van de huisvesting, met name betreffende de voorwaarden van de sociale huurovereenkomst, waarvoor de gewesten bevoegd zijn, maar wel als een regel die betrekking heeft op het primair huwelijksstelsel georganiseerd bij boek I, titel V, hoofdstuk VI, van het Burgerlijk Wetboek, waarvoor de federale overheid bevoegd is.

Voor het aannemen van die regel zou de decreetgever evenmin een beroep kunnen doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Niet alleen wordt

⁽⁸⁾ Krachtens artikel 1477, § 2, van het Burgerlijk Wetboek is die bepaling van toepassing op de wettelijk samenwonenden.

CE

39.536/VR

geenszins de noodzakelijkheid van de zo-even beschreven afwijking van artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek aangetoond, en ziet de Raad van State niet waaruit die noodzakelijkheid zou kunnen bestaan, maar ook leent de aangelegenheid van de bescherming van de gehuwden of wettelijk samenwonenden zich niet tot een gedifferentieerde regeling al naargelang de betrokkenen een sociale, dan wel een andere woning betrekken. Het is immers moeilijk denkbaar dat voor de ene categorie een grotere mate van bescherming zou gelden dan voor de andere categorie. Om die laatste reden kan de weerslag op de federale bevoegdheid evenmin als marginaal worden beschouwd. Aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, zoals geëxpliciteerd in de rechtspraak van het Arbitragehof ⁽⁹⁾, is derhalve niet voldaan.

Uit wat voorafgaat volgt dat het ontworpen artikel 2, § 1, eerste lid, 36°, zal dienen te worden herwerkt.

3.6. Voor de vraag of de ontworpen regeling inzake de bereidheid Nederlands aan te leren, geen afbreuk doet aan het beginsel van het vrij verkeer van werknemers, ingeschreven in artikel 6, § 1, VI, derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, wordt verwezen naar nr. 7.

III. OVEREENSTEMMING MET DE GRONDRECHTEN

A. DE VERPLICHTING TOT HET AANTONEN VAN DE BEREIDHEID TOT HET AANLEREN VAN HET NEDERLANDS

Voorafgaande opmerking

4. Nu is vastgesteld dat de verplichting, in hoofde van de kandidaat-huurders en huurders om de bereidheid aan te tonen Nederlands aan te leren, kan worden ingepast in de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest inzake huisvesting, moet worden onderzocht of de ontworpen regeling geen afbreuk doet aan de bij de Grondwet of de internationale verdragen inzake mensenrechten gewaarborgde grondrechten.

⁽⁹⁾ Zie de vaste rechtspraak van het Arbitragehof hieromtrent sinds het arrest nr. 7 van 20 december 1985, recentelijk nog bijvoorbeeld Arbitragehof, nr. 114/2005, 30 juni 2005, B.15.1.

CE

39.536/VR

Vooraf dient te worden opgemerkt dat de dienaangaande in het ontwerp opgenomen regeling uiterst summier is uitgewerkt. Het ontwerp bevat niet meer dan het beginsel zelf, voorziet in sancties op de niet-naleving van de verplichting en delegeert voor het overige aan de Vlaamse Regering het uitwerken van de nadere regels om de bereidheid vast te stellen. Ook andere regels die in verband kunnen worden gebracht met de verplichting, zoals betreffende de proefperiode (ontworpen artikel 92, § 1, eerste lid, 3° - artikel 7 van het ontwerp), worden niet of nauwelijks in het ontwerp verder uitgewerkt, maar maken het voorwerp uit van een delegatie aan de Vlaamse Regering.

Zulks staat niet enkel op gespannen voet met het in artikel 23 van de Grondwet vervatte legaliteitsbeginsel (zie nr. 9), maar bemoeilijkt ook het onderzoek naar de conformiteit van de ontworpen regeling met de relevante grondrechten, nu de concrete inhoud van de opgelegde verplichting en de bij niet-naleving ervan toepasselijke sancties van essentieel belang zijn bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van die regeling. De hiernavolgende opmerkingen dienen dan ook onder dit voorbehoud te worden gelezen.

Recht op behoorlijke huisvesting

5.1. Krachtens artikel 23, eerste en tweede lid, van de Grondwet heeft ieder het recht een menswaardig leven te leiden en waarborgen de wet, het decreet of de ordonnantie, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen. Het recht op een behoorlijke huisvesting maakt krachtens artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet deel uit van de genoemde rechten.

Het opzetten van een systeem van sociale huisvesting is één van de manieren waarop de decreetgever uitvoering kan geven aan de verplichting om het grondrecht op behoorlijke huisvesting te waarborgen. Het stellen van de voorwaarde de bereidheid aan te tonen Nederlands aan te leren, grijpt in op de mogelijkheid een sociale huurwoning te bekomen, zodat dient te worden onderzocht of de maatregel geen schending uitmaakt van de laatstgenoemde grondwetsbepaling.

CE

39.536/VR

5.2.1. Er dient in de eerste plaats te worden nagegaan wat de draagwijdte is van de grondwettelijke regel dat het recht op een behoorlijke huisvesting door de decreetgever wordt gewaarborgd "rekening houdend met de overeenkomstige plichten".

Tijdens de parlementaire voorbereiding werd erop gewezen dat met de verwijzing naar "de overeenkomstige plichten" beoogd wordt te refereren aan de eigen plicht tot medewerking van het individu in het bekomen van de sociaal-economische en culturele grondrechten⁽¹⁰⁾, waardoor ook de verantwoordelijkheid van de betrokkenen tot uiting komt⁽¹¹⁾. Daarbij werd gewezen op de band tussen de toegekende rechten en de overeenstemmende verplichtingen⁽¹²⁾.

5.2.2. Gelet op de zo-even omschreven draagwijdte van het begrip "overeenkomstige plichten", moet thans worden nagegaan of de verplichting de bereidheid aan te tonen Nederlands aan te leren, kan worden beschouwd als een zodanige plicht. Er dient derhalve te worden aangetoond dat het opleggen van die verplichting kan bijdragen tot het creëren van een behoorlijke huisvesting en tot een goed woonklimaat in de sociale huurwoningen.

In de memorie van toelichting wordt hierop uitgebreid ingegaan. Er wordt gewezen op de noodzaak van communicatie tussen bewoners en verhuurders, zonder dewelke de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode niet kunnen worden verwezenlijkt. De huurder dient te worden in staat gesteld om zijn rechten en plichten in het kader van sociale verhuur te begrijpen. Zo is het voor de leefbaarheid van sociale wooncomplexen noodzakelijk dat de richtlijnen van de verhuurder (bijvoorbeeld inzake kwaliteits- en onderhoudsnormen, vuilophaling en netheid, veiligheid, ...) kunnen worden verstaan. Een behoorlijke communicatie met de verhuurder, die, behoudens in de rand- en taalgrensgemeenten, bedoeld in de artikelen 7 en 8 van de wetten op het gebruik van de talen in bestuurszaken, gecoördineerd op 18 juli 1966 (hierna: de bestuurstaalwet),

⁽¹⁰⁾ Verslag namens de Commissie voor de Herziening van de Grondwet en de Hervorming der Instellingen uitgebracht door de heer ARTS en mevrouw NELIS, *Parl. St.*, Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100 - 2/4°, p. 8 en pp. 16-17, en *Parl. Hand.*, Kamer, 1993-94, 19 januari 1994, 772.

⁽¹¹⁾ Verslag ARTS-NELIS, *l.c.*, p. 11.

⁽¹²⁾ *Ibid.*, pp. 16, 17 en 18.

CE

39.536/VR

krachtens deze wet de verplichting heeft om uitsluitend het Nederlands te gebruiken, is derhalve noodzakelijk. Ze zal, nog steeds volgens de memorie van toelichting, ook de betrokkenheid van de huurder verhogen om tezamen met de verhuurder een behoorlijke sociale huisvesting tot stand te brengen.

Als zodanig kan de aldus omschreven noodzaak van een behoorlijke communicatie tussen de verhuurder van sociale huurwoningen en de huurders van die woningen, die effectief kan worden beschouwd als een doelstelling van algemeen belang, het opleggen verantwoorden van de verplichting aan de huurders om de bereidheid aan te tonen Nederlands aan te leren. Die verplichting kan effectief bijdragen tot het totstandkomen van een betere communicatie tussen verhuurders en huurders van sociale huurwoningen nu de verhuurders, behoudens in de rand- en taalgrensgemeenten bedoeld in de artikelen 7 en 8 van de bestuursstaalwet (zie nr. 5.3.6), effectief de verplichting hebben om uitsluitend het Nederlands te gebruiken. Op zich genomen kan die verplichting bijgevolg worden beschouwd als een "overeenkomstige plicht" in de zin van artikel 23, tweede lid, van de Grondwet.

Evenwel is vereist dat de verplichting voor geen enkele categorie van personen de essentie van het recht op een behoorlijke huisvesting of van andere grondrechten aantast, niet verder reikt dan noodzakelijk om de beoogde doelstelling als hoger omschreven te bereiken en voor de betrokkenen of voor bepaalde categorieën onder hen geen onevenredig zware gevolgen heeft.

5.3.1. Zowel uit de tekst van de relevante ontworpen bepalingen, als uit de memorie van toelichting blijkt dat de opgelegde verplichting moet worden beschouwd als een inspanningsverbintenis, en niet als een resultaatsverbintenis. De tekst van die bepalingen maakt immers enkel gewag van het aantonen van de bereidheid Nederlands aan te leren, terwijl in de memorie van toelichting wordt benadrukt dat de verplichting niet moet worden opgevat als het opleggen van een taalvereiste om toegang te krijgen tot een sociale huurwoning, noch dat enige kennis van het Nederlands wordt vereist. Aldus wordt vermeden dat personen die bijvoorbeeld omwille van hun geringe intellectuele mogelijkheden een bepaald niveau van taalkennis niet kunnen bereiken, zouden worden uitgesloten van de mogelijkheid een sociale huurwoning te huren. Zo opgevat, kan de verplichting ten aanzien van die personen niet worden beschouwd als een aantasting van het recht op een behoorlijke huisvesting.

CE

39.536/VR

5.3.2. Er dient rekening te worden gehouden met het gegeven dat bepaalde groepen niet of slechts zeer moeilijk zullen kunnen voldoen aan de opgelegde verplichting. In de memorie van toelichting wordt reeds het voorbeeld gegeven van analfabeten, doofstommen of personen met een mentale of geestelijke handicap, maar het is niet uitgesloten dat hetzelfde geldt voor andere personen, met name omwille van hun bijzondere sociale kenmerken. Het is, wil de maatregel het recht op huisvesting niet aantasten of geen onevenredige gevolgen hebben, van belang het geheel van deze categorieën te omschrijven en gelet op hun specifieke kenmerken hetzij te voorzien in een afwijkingsmogelijkheid, hetzij in specifieke regels.

5.3.3. De verplichting om de bereidheid aan te tonen Nederlands aan te leren kan slechts proportioneel worden geacht ten aanzien van de gestelde doelstelling van het verzekeren van een behoorlijke communicatie tussen verhuurders en huurders van sociale huurwoningen voor zover het slechts gaat om een bereidheid Nederlands aan te leren op een niveau dat het mogelijk maakt om die communicatie tot een goed einde te brengen, zodat de verplichting slechts een beperkte draagwijdte kan hebben ⁽¹³⁾. Zulks dient uitdrukkelijk in de tekst van de betrokken bepalingen tot uiting te komen.

5.3.4. In de ontworpen bepalingen betreffende het besproken vereiste wordt niet aangegeven op welke manier de bereidheid Nederlands aan te leren kan worden aangetoond. Dienaangaande wordt een delegatie aan de Vlaamse Regering gegeven ⁽¹⁴⁾. In de memorie van toelichting wordt evenwel gewag gemaakt van het volgen van cursussen NT2, al dan niet in het raam van het Vlaamse inburgeringstraject bedoeld in het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid.

Het zou evenwel disproportioneel zijn om het bewijs van de bereidheid om Nederlands aan te leren met het oog op het verzekeren van een goede communicatie tussen verhuurder en huurder, enkel te laten afhangen van het volgen van of het zich inschrijven voor een welbepaalde cursus. Ook andere manieren om die bereidheid aan te tonen, bijvoorbeeld de deelname aan andere onderwijs- of vormingsactiviteiten die toelaten de beoogde doelstelling te bereiken, moeten in aanmerking worden genomen.

⁽¹³⁾ Het is overigens slechts op deze voorwaarde dat het Vlaamse Gewest bevoegd is om het vereiste op te leggen. Een verdergaand vereiste zou immers niet meer inpasbaar zijn in de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting.

⁽¹⁴⁾ Zie hieromtrent nr. 9.

Evenmin mag het kunnen voldoen aan de verplichting een onevenredig zware last inhouden voor de betrokkenen. De decreetgever dient zich ervan te vergewissen dat er een voldoende ruim en toegankelijk onderwijs- of vormingsaanbod beschikbaar is dat toelaat aan de verplichting te voldoen. Gelet op de doelgroep van de sociale huisvesting, zal dat aanbod kosteloos of ten hoogste tegen een zeer bescheiden financiële bijdrage beschikbaar dienen te zijn ⁽¹⁵⁾.

5.3.5. De niet-naleving van de verplichting om de bereidheid aan te tonen Nederlands aan te leren, kan worden gesanctioneerd door de weigering van inschrijving voor of toekenning van een sociale huurwoning, door de beëindiging van de huurovereenkomst of door administratieve of strafrechtelijke sancties.

Te dien aanzien moet worden opgemerkt dat alvast het opleggen van strafrechtelijke sancties die zelfs kunnen gaan tot het opleggen van een gevangenisstraf, niet kan worden geacht in verhouding te staan tot het beoogde doel van het bevorderen van de communicatie tussen verhuurders en huurders van sociale huurwoningen en het verbeteren van het woonklimaat binnen de sociale huisvesting ⁽¹⁶⁾ (zie ook meer algemeen nr. 11).

Ook de sanctie van beëindiging, zonder meer, van de huurovereenkomst bij miskennen van de verplichting kan disproportioneel zijn, namelijk wanneer ondanks de niet-naleving ervan zich geen problemen hebben voorgedaan op het vlak van de communicatie tussen verhuurder en huurder of erdoor het woonklimaat niet ongunstig werd beïnvloed ⁽¹⁷⁾. Weliswaar wordt voorzien in de mogelijkheid van begeleiding bij niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen, wat impliceert dat het niet-nakomen van de verplichting niet leidt tot een automatische ontbinding van de huurovereenkomst, maar nergens is bepaald dat de ontbinding van die overeenkomst slechts mogelijk is wanneer die begeleiding in geval van ernstige en blijvende tekortkoming wordt geweigerd of zo ze wordt aangevat, geen resultaat heeft.

⁽¹⁵⁾ Het vervuld zijn van deze voorwaarde hangt af van een optreden van de gemeenschap, maar de gewestwetgever zou de verplichting niet kunnen invoeren mocht blijken dat er geen voldoende aanbod van door de gemeenschap georganiseerde of gesubsidieerde voorzieningen aanwezig is dat onder de gestelde voorwaarde toelaat om aan de verplichting te voldoen.

⁽¹⁶⁾ Zie ook, m.b.t. het strafbaar stellen van het niet-volgen van een inburgeringscursus, advies 34.569/3 van 18 december 2002 over een ontwerp dat geleid heeft tot het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid (*Parl. St.*, VI. Parl., 2001-02, nr. 1229/4).

⁽¹⁷⁾ In de memorie van toelichting wordt weliswaar vooropgesteld dat geval per geval zal dienen te worden aangetoond of het niet willen aanleren van het Nederlands een blijvende en ernstige tekortkoming uitmaakt. Zulks heeft evenwel geen neerslag gevonden in de tekst van het ontwerp.

5.3.6. De verhuurders van sociale huurwoningen bedoeld in het ontworpen artikel 2, § 1, eerste lid, 22°, zijn te beschouwen als "diensten" in de zin van artikel 1 van de bestuurstaalwet, en zijn derhalve onderworpen aan deze wet. Dit betekent dat zij in de randgemeenten, bedoeld in artikel 7 van deze wet, en in de taalgrensgemeenten gelegen in het Nederlandse taalgebied, bedoeld in artikel 8 van deze wet, conform de in de hoofdstukken III en IV van deze wet vervatte regels, in bepaalde gevallen ook het Frans dienen te gebruiken in hun betrekkingen met de particulieren. Het opleggen van het vereiste de bereidheid aan te tonen Nederlands aan te leren ten aanzien van personen die zich wensen te beroepen op de bij de bestuurstaalwet toegekende taalfaciliteiten, is niet pertinent in de mate dat de beoogde doelstelling om een behoorlijke communicatie te waarborgen tussen de verhuurder en de huurder van de sociale huurwoning, ook is bereikt wanneer de contacten tussen die partijen effectief in het Frans verlopen. Het ontwerp zal derhalve op dit vlak dienen te worden aangepast.

5.4. Met betrekking tot de naleving van artikel 23 van de Grondwet, rijst nog de vraag of het invoeren van de verplichting voor (kandidaat-)huurders om de bereidheid aan te tonen Nederlands aan te leren, verenigbaar is met de standstill-verplichting waarvan wordt aangenomen dat ze in dat grondwetsartikel besloten ligt ⁽¹⁸⁾. Met betrekking tot de maatschappelijke dienstverlening oordeelde het Arbitragehof dat artikel 23 van de Grondwet de verplichting oplegt geen afbreuk te doen aan het bestaande beschermingsniveau, wat evenwel niet impliceert dat de bevoegde wetgevers niet zouden

⁽¹⁸⁾ Zie bijvoorbeeld, *Parl. St.*, Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100 - 2/3°, p. 13; Verslag van de werkgroep Economische en Sociale Grondrechten van de Commissie voor de Herziening van de Grondwet en de Hervorming der Instellingen, in Verslag ARTS-NELIS, *Parl. St.*, Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100 - 2/4°, (24), 85-87; R.v.St., nr. 80.018, 29 april 1999, JACOBS; advies 31.186/2 van 25 januari 2001 over een ontwerp dat geleid heeft tot het koninklijk besluit van 8 februari 2001 tot aanwijzing van de grondregelingen in de zin van artikel 3, eerste lid, 1°, van de wet van 24 maart 1999 tot regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakverenigingen van het personeel van de politiediensten; advies 35.971/4 van 26 januari 2004, *Parl. St.*, W. Parl., 2003-04, nr. 703/1; advies 36.279/4 van 28 januari 2004, *Parl. St.*, W. Parl., 2003-04, nr. 666/1; advies 37.741/2/4 van 10 en 16 november 2004, *Parl. St.*, W. Parl., 2004-05, nr. 74/1; advies 39.350/4 van 30 november 2005 over een voorontwerp van decreet "modifiant les articles 111, 112 et 127 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine"; A. ALEN, *Handboek van het Belgisch Staatsrecht*, Deurne, 1995, 645; E. BREMS, "De nieuwe grondrechten in de Belgische Grondwet en hun verhouding tot het Internationale, inzonderheid het Europese Recht", *T.B.P.*, 1995, (619), 631-632; F. DELPEREE, *Le droit constitutionnel de la Belgique*, Brussel-Parijs, 2000, 279; R. ERGEC, "Introduction générale", in R. ERGEC (ed.), *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution*, Brussel, 1995, (1), 15; P. MARTENS, "Les communes et les droits économiques et sociaux", *Droit communal*, 1996, 206-207; M. STROOBANT, "De sociale grondrechten naar Belgisch recht. Een analyse van de parlementaire werkzaamheden bij art. 23 G.W.", in M. STROOBANT (ed.), *Sociale Grondrechten*, Antwerpen-Apeldoorn, 1995, (57), 76; vgl. evenwel J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Overzicht publiekrecht*, Brugge, 2003, 571-573.

CE

39.536/VR

kunnen raken aan de "modaliteiten" van de maatschappelijke dienstverlening: dat grondwetsartikel verbiedt hen enkel maatregelen aan te nemen die een aanzienlijke achteruitgang zouden betekenen van de grondwettelijke waarborg, maar onzegt hen niet de bevoegdheid om te oordelen hoe dat recht op de meest adequate wijze zou worden gewaarborgd ⁽¹⁹⁾. In latere arresten laat het Hof de vraag in het midden of de, met betrekking tot het recht op maatschappelijke dienstverlening door het Hof erkende, standstill-verplichting mag worden uitgebreid tot de andere bij artikel 23 van de Grondwet gewaarborgde rechten, en wordt geoordeeld dat het genoemde beginsel, zo het van toepassing zou zijn, enkel eraan in de weg staat dat het bestaande beschermingsniveau aanzienlijk zou worden verlaagd zonder dat daarvoor redenen met betrekking tot het algemeen belang bestaan, wat in casu niet het geval werd geacht ⁽²⁰⁾.

De vraag rijst, zo de standstill-verplichting van toepassing is, of het opleggen van een nog niet-bestaande overeenkomstige plicht kan worden beschouwd als een achteruitgang van het bestaande beschermingsniveau. Die vraag hoeft de Raad van State niet te beslechten, nu in ieder geval moet worden vastgesteld dat, zo wordt voldaan aan de sub 5.3.1 tot 5.3.6 gestelde voorwaarden, het opleggen van de verplichting om de bereidheid aan te tonen Nederlands aan te leren teneinde de communicatie tussen de verhuurders en de huurders van sociale woningen te verbeteren, gelet de doelstellingen van die maatregel (zie nr. 5.2.2), niet kan worden beschouwd als een aanzienlijke achteruitgang van het bestaande beschermingsniveau, en nog minder als een aanzienlijke achteruitgang die niet zou zijn verantwoord vanuit redenen met betrekking tot het algemeen belang.

Er dient derhalve te worden geconcludeerd dat de onderzochte maatregel als zodanig niet in strijd kan worden geacht met een verplichting tot standstill die uit artikel 23 van de Grondwet zou voortvloeien.

⁽¹⁹⁾ Arbitragehof, nr. 169/2002, 27 november 2002, B.6.5 en B.6.6; Arbitragehof, nr. 5/2004, 14 januari 2004, B.14.6 en B.25.3.

⁽²⁰⁾ Arbitragehof, nr. 130/2004, 14 juli 2004, B.5; Arbitragehof, nr. 150/2004, 15 september 2004, B.12; Arbitragehof, nr. 59/2005, 16 maart 2005, B.7.2; Arbitragehof, nr. 189/2005, 14 december 2005, B.9.

CDC

39.536/VR

Gelijkheidsbeginsel

6. Het ontwerp voert een verschil in behandeling in tussen (kandidaat-)huurders van een sociale huurwoning die bereid zijn Nederlands aan te leren, en diegenen die daartoe niet bereid zijn. Daarnaast houdt het ontwerp, ondanks de ongelukkige formulering van de desbetreffende bepalingen (zie nr. 18), ook een onderscheid in tussen (kandidaat-)huurders die reeds Nederlands kennen, en diegenen die het Nederlands niet kennen.

Zoals bekend, is een verschillende behandeling aanvaardbaar voor zover het verschil op een objectief criterium berust en ervoor een redelijke verantwoording is. Het bestaan van dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de maatregel en met de aard van de in het geding zijnde beginselen. Het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de angewende middelen en het beoogde doel ⁽²¹⁾.

Het onderzochte verschil in behandeling berust op een objectief criterium, het al dan niet bezitten van een voldoende kennis van het Nederlands. Met betrekking tot de verantwoording van de maatregel en de evenredigheid ervan, kan worden verwezen naar de opmerkingen onder nummers 5.2.2 tot 5.3.6, waaruit blijkt dat de maatregel redelijkerwijze kan worden verantwoord vanuit een doelstelling van algemeen belang, maar nader dient te worden uitgewerkt met inachtneming van de sub 5.3.1 tot 5.3.6 gestelde voorwaarden wil hij in overeenstemming met het evenredigheidsbeginsel kunnen worden geacht.

Vrij verkeer van werknemers

7. Krachtens de artikelen 39 tot 42 van het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap wordt het vrij verkeer van werknemers gewaarborgd, wat onder meer het recht inhoudt om op het grondgebied van een lidstaat te verblijven. In verordening (EEG) nr. 1612/68 van de Raad van 15 oktober 1968 betreffende het vrij

⁽²¹⁾ Vaste rechtspraak Arbitragehof, zie recentelijk nog Arbitragehof, nr. 174/2005, 30 november 2005, B.4.

CDC

39.536/VR

verkeer van werknemers binnen de Gemeenschap wordt het discriminatieverbod ten aanzien van migrerende werknemers bevestigd. Bij artikel 7, lid 2, van die verordening wordt de gelijke behandeling van werknemers van de onderscheiden lidstaten gewaarborgd wat betreft het - ruim uit te leggen - begrip "sociale en fiscale voordelen". In dit verband moet erop worden gewezen dat krachtens artikel 9, lid 1, van die verordening een werknemer die onderdaan is van een lidstaat en die op het grondgebied van een andere lidstaat is tewerkgesteld, alle rechten en alle voordelen geniet die aan de nationale werknemers inzake huisvesting zijn toegekend. Krachtens artikel 9, lid 2, kan deze werknemer zich op dezelfde wijze als de nationale werknemers in het gebied waar hij is tewerkgesteld, doen inschrijven op de lijsten van de aanvragen voor huisvesting, daar waar zulke lijsten bestaan, en geniet hij de voordelen en prioriteiten die hieruit voortvloeien.

Krachtens de rechtspraak van het Hof van Justitie verbieden de verdragsbepalingen inzake het vrij verkeer niet alleen rechtstreekse, maar ook onrechtstreekse discriminatie ⁽²²⁾. Bedoeld hiermee zijn de maatregelen die eigen en vreemde onderdanen formeel gelijk behandelen, maar een ongelijke behandeling op basis van nationaliteit tot effect hebben. Ter vaststelling van een indirect onderscheid voert het Hof stelselmatig een benadelingstoets uit, waarbij de vraag wordt gesteld of de betrokken lidstaat een criterium hanteert dat feitelijk benadelend werkt voor onderdanen uit vreemde lidstaten. Volgens het Hof van Justitie betekent dit dat een bepaling van nationaal recht als indruisend tegen het beginsel van het vrij verkeer van werknemers moet worden beschouwd, wanneer zij door haar aard zelf migrerende werknemers eerder kan treffen dan nationale werknemers en derhalve de migrerende werknemers meer in het bijzonder dreigt te benadelen, tenzij zij objectief is verantwoord en evenredig is aan het nagestreefde doel. De objectieve verantwoording van een onrechtstreeks onderscheid is mogelijk onder voorwaarde dat de maatregel beantwoordt aan "dwingende redenen van algemeen belang" en geschikt en noodzakelijk is om de vooropgestelde beleidsdoelstelling te bereiken.

Gelet op hetgeen is opgemerkt onder nr. 5.2.2, kan worden aangenomen dat de opgelegde verplichting beantwoordt aan de zo-even gestelde voorwaarde, althans zo aan de onder nrs. 5.3.1 tot 5.3.6 gestelde vereisten is voldaan.

⁽²²⁾ Zie daaromtrent o.m. D. DE PRINS, e.a., *Handboek Discriminatierecht*, Mechelen, 2005, 136-137, met referenties.

CDC

39.536/VR/3

Economische Unie

8. De gewesten dienen, overeenkomstig artikel 6, § 1, VI, derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, hun bevoegdheden uit te oefenen met inachtneming van de beginselen van het vrij verkeer van personen, alsook met inachtneming van het algemeen normatief kader van de economische unie en monetaire eenheid, zoals vastgesteld door of krachtens de wet, en door of krachtens de internationale verdragen.

De beginselen van het EG-recht inzake vrij verkeer gelden derhalve ook binnen de Belgische economische unie. Er kan bijgevolg worden verwezen naar nr. 7.

B. LEGALITEITSBEGINSEL

9. Op verschillende plaatsen in het ontwerp komen verregaande delegaties aan de Vlaamse Regering voor. Zo wordt aan de regering de bevoegdheid toegekend om:

- de voorwaarden vast te stellen waaronder de bepalingen inzake sociale huurwoningen niet van toepassing zijn op een aantal categorieën van sociale huurwoningen, waaronder de sociale huurwoningen die worden verhuurd of ter beschikking gesteld van de door de Vlaamse Regering te bepalen categorieën van personen (ontworpen artikel 91, § 1, tweede lid - artikel 6 van het ontwerp);
- de regels inzake de proefperiode vast te stellen (ontworpen artikel 92, § 1, eerste lid, 3° - artikel 7 van het ontwerp);
- de nadere regels te bepalen waaronder de bereidheid kan worden aangetoond om Nederlands aan te leren (ontworpen artikelen 92, § 3, eerste lid, 6°, 93, § 1, eerste lid, laatste zin, 2°, en 95, § 1, eerste lid, 2° - artikelen 7, 8 en 9 van het ontwerp);
- een verhaalprocedure te organiseren voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten bij de toewijzing van een sociale huurwoning (ontworpen artikel 95, § 1, vijfde lid - artikel 9 van het ontwerp);
- bijkomende sancties te bepalen die kunnen worden opgelegd aan de verhuurder of de huurder die de voorwaarden gesteld in titel VII van de Vlaamse Wooncode niet naleven of hun verplichtingen niet nakomen (ontworpen artikel 102bis, § 1 - artikel 15 van het ontwerp).

CDC

39.536/3

Die delegaties staan op gespannen voet met de beginselen die de verhouding tussen de wetgevende macht en de uitvoerende macht regelen. Zulks klemmt des te meer nu uit de recente rechtspraak van het Arbitragehof lijkt te moeten worden afgeleid dat artikel 23 van de Grondwet dient te worden beschouwd als een grondwetsartikel dat het waarborgen van de erin bedoelde grondrechten voorbehoudt aan de wetgever ⁽²³⁾. Daaruit vloeit voort dat de essentiële elementen van de regeling hieromtrent door, in casu, de decreetgever dienen te worden vastgesteld, wat weliswaar het verlenen van machtigingen aan de regering niet uitsluit, maar eraan in de weg staat dat de regering via die machtigingen de onnauwkeurigheid van de door de decreetgever zelf vastgestelde beginselen zou opvangen of erdoor onvoldoende omstandige beleidskeuzes zou verfijnen ⁽²⁴⁾. De zo-even aangehaalde bepalingen dienen derhalve in die zin te worden herwerkt dat erin de essentiële elementen van de te regelen aangelegenheid worden opgenomen.

10. Bij het ontworpen artikel 102*bis*, § 8, 1° (artikel 15 van het ontwerp), wordt hij die de verplichtingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten ervan niet nakomt, gestraft met een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden of met een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 26 tot 500 euro.

Een aantal van die verplichtingen zijn evenwel in algemene en vrij vage termen geformuleerd, zoals de verplichting de sociale huurwoning te onderhouden als een goede huisvader (ontworpen artikel 92, § 3, 5° - artikel 7 van het ontwerp) of de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving (ontworpen artikel 92, § 3, 8° - artikel 7 van het ontwerp) ⁽²⁵⁾.

Die bepalingen doen vragen rijzen met betrekking tot het legaliteitsbeginsel in strafzaken. Dat beginsel houdt volgens het Arbitragehof onder meer in dat de strafwet moet worden geformuleerd in bewoordingen op grond waarvan eenieder, op het ogenblik

⁽²³⁾ Arbitragehof, nr. 189/2005, 14 december 2005, B.10.3; zie ook Arbitragehof, nr. 145/2005, 21 september 2005, B.4.1 tot B.4.3; Arbitragehof, nr. 147/2005, 28 september 2005, B.11.1 tot B.11.6.

⁽²⁴⁾ Zie o.m. Arbitragehof, nr. 147/2005, 28 september 2005, B.11.2.

⁽²⁵⁾ Ook de verplichting om de bereidheid aan te tonen Nederlands aan te leren is op een weinig concrete wijze geformuleerd, maar zoals opgemerkt onder nr. 5.3.5 moet de strafbaarstelling van de niet-nakoming van deze verplichting als disproportioneel worden beschouwd, zodat die strafbaarstelling dient te vervallen.

CDC

39.536/3

waarop hij een gedrag aanneemt, kan uitmaken of dat gedrag al dan niet strafbaar is. Het beginsel vereist dat de wetgever in voldoende nauwkeurige, duidelijke en rechtszekerheid biedende bewoordingen bepaalt welke feiten strafbaar worden gesteld, zodat, enerzijds, diegene die een gedrag aanneemt, vooraf op afdoende wijze kan inschatten wat het strafrechtelijke gevolg van dat gedrag kan zijn en, anderzijds, aan de rechter geen te grote beoordelingsvrijheid wordt gelaten⁽²⁶⁾. In sommige arresten wordt met betrekking tot die beoordelingsbevoegdheid nog geoordeeld dat ze slechts aanvaardbaar is voor zover erdoor de bijzondere eisen ter zake van nauwkeurigheid, duidelijkheid en voorspelbaarheid waaraan strafwetten moeten beantwoorden, niet worden miskend⁽²⁷⁾. In dit verband moet worden opgemerkt dat het Arbitragehof heeft geoordeeld dat begrippen die in het burgerlijk recht aanvaardbaar zijn, zoals het begrip "onaanvaardbare hinder", net zomin als het begrip "ernstige inbreuk", op zich niet de grondslag kunnen vormen van een misdrijf, zonder ontoelaatbare rechtsonzekerheid te creëren⁽²⁸⁾. In dezelfde zin oordeelde het Hof met betrekking tot de begrippen "openbare orde" en "goede zeden"⁽²⁹⁾.

Uit wat voorafgaat volgt dat het ontworpen artikel 102bis, § 8, 1°, zal dienen te worden herzien.

C. PROPORTIONALITEITSBEGINSEL IN STRAFZAKEN

11. Krachtens het ontworpen artikel 102bis, § 3 (artikel 15 van het ontwerp), kan een administratieve geldboete van 25 tot 5000 euro worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die één van de verplichtingen, bepaald in (het thans nog

⁽²⁶⁾ Arbitragehof, nr. 14/2005, 19 januari 2005, B.38; Arbitragehof, nr. 92/2005, 12 mei 2005, B.3.2; Arbitragehof, nr. 109/2005, 22 juni 2005, B.5.2; Arbitragehof, nr. 116/2005, 30 juni 2005, B.3.2; Arbitragehof, nr. 117/2005, 30 juni 2005, B.3.2; Arbitragehof, nr. 125/2005, 13 juli 2005, B.6.2; Arbitragehof, nr. 156/2005, 20 oktober 2005, B.4.1; Arbitragehof, nr. 199/2005, 21 december 2005, B.5.2; zie ook Arbitragehof, nr. 69/2003, 14 mei 2003; Arbitragehof, nr. 136/2004, 22 juli 2004; Arbitragehof, nr. 158/2004, 20 oktober 2004. Zie over deze rechtspraak, A. JACOBS, "Le principe de légalité en matière pénale au regard de la jurisprudence de la cour d'arbitrage", in F. VERBRUGGEN e.a.(ed.), *Strafrecht als roeping, Liber Amicorum Lieven DUPONT*, Leuven, 2005, 821-845.

⁽²⁷⁾ Arbitragehof, nr. 128/2002, 10 juli 2002, B.6.2; Arbitragehof, nr. 136/2004, 22 juli 2004, B.6.2; Arbitragehof, nr. 157/2004, 6 oktober 2004, B.33; Arbitragehof, nr. 14/2005, 19 januari 2005, B.38.

⁽²⁸⁾ Arbitragehof, nr. 136/2004, 22 juli 2004, B.7.5; Arbitragehof, nr. 14/2005, 19 januari 2005, B.44.

⁽²⁹⁾ Arbitragehof, nr. 69/2003, 14 mei 2003, B.9.3.

CDC

39.536/3

ontworpen) artikel 92, § 3, niet naleeft. Gelet op de doelstelling van die sanctie en de bestemmingen en de hoogte ervan, kan worden aangenomen dat het gaat om een administratieve geldboete met een strafrechtelijk karakter. Daarnaast wordt in het ontworpen artikel 102*bis*, § 8, onverminderd de toepassing van de artikelen 269 tot 274 van het Strafwetboek, met een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden, of met een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 26 tot 500 euro, gestraft hij die de verplichtingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode of van de uitvoeringsbesluiten van die titel niet nakomt ⁽³⁰⁾.

Door zonder meer elke niet-nakoming van een verplichting voortvloeiend uit titel VII van de Vlaamse Wooncode, of elke niet-nakoming van een huurdersverplichting op gelijke voet te plaatsen, staan de genoemde bepalingen op gespannen voet met het evenredigheidsbeginsel inzake strafbaarstellingen, dat inhoudt dat de strafmaat moet worden gedifferentieerd rekening houdend met de ernst van de strafbare feiten en daarmee evenredig is ⁽³¹⁾.

Bovendien lijkt het evenredigheidsbeginsel in casu te vereisen dat het strafbaar stellen van bepaalde inbreuken wordt verbonden aan het aanwezig zijn van een bijzonder opzet: het kan immers disproportioneel worden geacht elke miskennis van de huurdersverplichtingen die wetens en willens gebeurt strafbaar te stellen, nu die miskennis verschillende oorzaken kan hebben.

⁽³⁰⁾ Zie m.b.t. de cumulatie van administratieve en strafrechtelijke sancties, nr. 12.

⁽³¹⁾ Zie over het evenredigheidsbeginsel in strafzaken o.m. advies 31.441-31.442/AV van 20 juni 2001 over een voorstel van wet betreffende de euthanasie, *Parl. St.*, Senaat, 2001-2002, nr. 2-224/21; advies 31.576/3 van 18 december 2001 over een voorontwerp van decreet houdende strafbepalingen voor overtredingen van de wetten op het gebruik van de talen in bestuurszaken, gecoördineerd op 18 juli 1966, en van de wet van 30 juli 1963 houdende taalregeling in het onderwijs, *Parl. St.*, Vl. Parl., 1999-2000, nr. 387/2; advies 31.605/3 van 19 september 2001 over een ontwerp van decreet houdende het waarborgen en stimuleren van een vegetarisch voedingsaanbod, *Parl. St.*, Vl. Parl., 2000-01, nr. 495/2; advies 34.379/3 van 14 november 2002 over een amendement bij de programmawet: wijziging aan het koninklijk besluit van 22 februari 2001 houdende organisatie van de controles die worden verricht door het Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen en tot wijziging van diverse wettelijke bepalingen, gewijzigd door de wetten van 19 juli en 30 december 2001, *Parl. St.*, Kamer, 2002-03, nr. 50-2176/1.

CDC

39.536/3

D. NON BIS IN IDEM

12. In het ontwerp wordt voorzien in administratieve sancties voor het geval dat de huurder de verplichtingen bedoeld in artikel 92, § 3, niet naleeft. De administratieve geldboete kan tussen 25 en 5000 euro bedragen. Daarnaast voorziet het ontwerp ook in strafsancities als een persoon de verplichtingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode (met inbegrip van artikel 92, § 3) en van de uitvoeringsbesluiten ervan niet nakomt.

De miskennis van de in artikel 92, § 3, van de Vlaamse Wooncode opgesomde verplichtingen kan derhalve zowel aanleiding geven tot het opleggen van strafsancities als van administratieve sancties die, zoals onder nr. 11 aangegeven, een strafrechtelijk karakter hebben.

Die mogelijkheid tot cumulatie staat op gespannen voet met het algemene rechtsbeginsel "non bis in idem", gewaarborgd bij onder meer artikel 14, lid 7, van het Internationaal Verdrag inzake burgerlijke en politieke rechten.

Volgens dat beginsel, dat ook gewaarborgd wordt bij artikel 4 van het 7^{de} Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden ⁽³²⁾, is het verboden om iemand een tweede maal "strafrechtelijk" te vervolgen, nadat een eerste "strafrechtelijke" procedure al met een definitieve beslissing is afgesloten ⁽³³⁾.

Uit de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens blijkt dat de enkele mogelijkheid dat de betrokkene tweemaal "strafrechtelijk" vervolgd kan worden voor hetzelfde feit, op zichzelf een strijdigheid met het beginsel "non bis in idem" oplevert. De omstandigheid dat de instantie die als tweede uitspraak moet doen,

⁽³²⁾ België is geen partij bij het 7^{de} Protocol. De rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens in verband met artikel 4 van het 7^{de} Protocol is evenwel dienstig voor de interpretatie van het algemeen rechtsbeginsel en zelfs van artikel 14, lid 7, van het Internationaal Verdrag inzake burgerlijke en politieke rechten.

⁽³³⁾ E.H.R.M., 23 oktober 1995, Gradinger t. Oostenrijk, *Publ. Cour*, reeks A, vol. 328-C, p. 65, § 53.

CDC

39.536/3

desgevallend verplicht is om rekening te houden met hetgeen de eerste instantie reeds beslist heeft ⁽³⁴⁾, doet hieraan geen afbreuk ⁽³⁵⁾.

Het ontwerp moet dan ook worden aangevuld met een regeling waarbij de cumulatie van het opleggen van de vermeerdering van het verschuldigde bedrag, enerzijds, en van een strafvervolgning voor dezelfde feiten, anderzijds, uitgesloten wordt.

E. RECHTSWAARBORGEN BIJ HET OPLEGGEN VAN ADMINISTRATIEVE SANCTIES

13.1. Indien voor bepaalde inbreuken wordt geopteerd voor een bestraffing met administratieve sancties, die zoals onder nr. 11 aangegeven een strafrechtelijk karakter hebben, dient ervoor te worden gewaakt dat een systeem van rechtsbescherming wordt opgezet dat voldoet aan de grondwettelijke en internationaalrechtelijke vereisten terzake.

In het ontwerp wordt voorzien in de mogelijkheid om tegen het opleggen van de administratieve geldboete een administratief beroep in te stellen (ontworpen artikel 102bis, §§ 4 en 5 - artikel 15 van het ontwerp). Voorts wordt in het ontwerp slechts bepaald dat op het dwangbevel dat bij niet-betaling van de administratieve geldboete wordt uitgevaardigd, de bepalingen van deel V van het Gerechtelijk Wetboek betreffende het bewarend beslag en de middelen tot tenuitvoerlegging van toepassing zijn (ontworpen artikel 102bis, § 7, laatste lid - artikel 15 van het ontwerp).

⁽³⁴⁾ Cass., 5 februari 1999, met conclusie advocaat-generaal Goeminne, *Arr. Cass.*, 1999, nr. 67; Cass., 5 februari 1999, eveneens met conclusie van advocaat-generaal Goeminne, *Arr. Cass.*, 1999, nr. 68, Cass., 24 januari 2002, nr. C.00.0442.N. Zie ook Arbitragehof, 6 december 2000, nr. 127/2000, B.12.4.

⁽³⁵⁾ E.H.R.M., 29 mei 2001, Fischer t. Oostenrijk, nr. 37.950/97, §§ 29-30. Zie ook E.H.R.M., 30 mei 2002, W.F. t. Oostenrijk, nr. 38.275/97, § 28; E.H.R.M., 6 juni 2002, Sailer t. Oostenrijk, nr. 38.237/97, § 28. In de lijn van die rechtspraak heeft ook de Raad van State, afdeling wetgeving, geoordeeld dat het erop aankomt om uit te sluiten dat eenzelfde strafbaar feit tweemaal vervolgd en bestraft kan worden, en dat het niet voldoende is dat het bedrag van de eerste boete aangerekend wordt op het bedrag van de tweede boete (R.v.St., afd. wetg., advies 33.182/2 van 29 april 2002 over een ontwerp dat geleid heeft tot de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, *Parl. St.*, Kamer, 2001-02, nr. 50-1842/1, (244), 252).

CDC

39.536/3

Vooraf moet worden opgemerkt dat het niet geheel duidelijk is wat met de genoemde verwijzing precies wordt bedoeld. Wellicht wordt daardoor beoogd een beroepsmogelijkheid bij de rechter in te stellen tegen het opleggen van de administratieve geldboete doorheen het aanvechten van het dwangbevel, maar de verwijzing naar het vijfde deel van het Gerechtelijk Wetboek is daartoe niet adequaat.

Alvast omwille van de rechtszekerheid verdient het aanbeveling om in de genoemde beroepsmogelijkheid op een uitdrukkelijke wijze in de ontworpen bepalingen te voorzien.

13.2. Met betrekking tot de rechtsbescherming bij het opleggen van administratieve sancties dient erop te worden gewezen dat, om in overeenstemming te zijn met artikel 6, lid 1, van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden en met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, de oplegging van de administratieve geldboete moet kunnen worden onderworpen aan de controle van een rechter die oordeelt met volle rechtsmacht.

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens oordeelde dienaangaande in een arrest van 4 maart 2004 ⁽³⁶⁾ als volgt:

"28. La Cour doit constater qu'en l'espèce, la société requérante n'eut pas la possibilité de soumettre la décision prise à son encontre à un tel contrôle de pleine juridiction. Dans son arrêt rendu le 3 octobre 1996 suite à l'opposition à contrainte formée par la société requérante, la cour d'appel de Bruxelles estima en effet qu'elle était uniquement appelée à examiner la réalité des infractions au code de la TVA et à contrôler la légalité des amendes fiscales réclamées, sans être compétente pour apprécier l'opportunité ou accorder une remise complète ou partielle de celles-ci. Cette interprétation fut confirmée en son temps par la Cour de cassation qui rejeta, le 5 février 1999, le pourvoi formé contre cet arrêt aux motifs que le droit de contrôle exercé par le juge saisi d'une opposition à contrainte n'impliquait pas que ce juge puisse «exonérer le redevable des obligations qui lui sont légalement imposées par les autorités, uniquement pour des motifs d'opportunité ou d'équité».

(...)

30. La Cour conclut dès lors que la société requérante n'a pas eu accès à un «tribunal» au sens de l'article 6 § 1 de la Convention (voir, mutatis mutandis, Terra Woningen B.V. c. Pays-Bas, arrêt du 17 décembre 1996, Recueil des arrêts et décisions 1996-VI, §§ 54-55). Partant, il y a eu violation de ladite disposition."

⁽³⁶⁾ E.H.R.M., 4 maart 2004, Silvester's Horeca Service t. België, nr. 47650/99.

CDC

39.536/3

Uit dat arrest vloeit derhalve voort dat, wanneer het bestuur de administratieve geldboete vermag kwijt te schelden, te verminderen of uitstel van betaling te verlenen, zoals te dezen, de rechter bij wie een beroep tegen het opleggen van die geldboete of tegen de weigering tot modulering ervan aanhangig is, over dezelfde bevoegdheid dient te beschikken. Ook in de rechtspraak van het Arbitragehof komt hetzelfde vereiste naar voren waar het Hof vereist dat in zulk een geval "niets van hetgeen onder de beoordelingsbevoegdheid van de administratie valt, aan de toetsing van de rechtbank ontsnapt", wat impliceert dat de rechter de administratieve geldboete moet kunnen moduleren wanneer het bestuur over zulk een bevoegdheid beschikt ⁽³⁷⁾.

Bovendien dient het beroep bij de rechter tegen de oplegging van de administratieve geldboete een schorsend karakter te hebben. Te dien aanzien kan worden verwezen naar advies 33.239/2 ⁽³⁸⁾, waar met betrekking tot deze problematiek het volgende wordt opgemerkt ⁽³⁹⁾:

⁽³⁷⁾ Zie o.m. Arbitraghof, nr. 128/99, 7 december 1999, B. 15; Arbitragehof, nr. 96/2002, 12 juni 2002, B.4.1 tot B.4.3; Arbitragehof, nr. 105/2004, 16 juni 2004, B.7.3.

⁽³⁸⁾ Advies 33.239/2 van 2 mei 2002 over een ontwerp dat geleid heeft tot de wet van 2 augustus 2002 tot aanvulling, inzake de verhaalmiddelen tegen de beslissingen van de minister, de CBF, de CDV en de marktondernemingen, alsook inzake de tussenkomst van de CBF en van de CDV voor de strafgerechten, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en tot wijziging van verschillende andere wetsbepalingen, *Parl. St.*, Kamer, 2001-02, nr. 50-1842-1843/1, (286), 290-292.

⁽³⁹⁾ Zie in dezelfde zin o.m. advies 24.479/VR van 24 oktober 1995 over een ontwerp dat geleid heeft tot het decreet van 16 januari 1997 "portant approbation de l'accord de coopération relatif à la prévention et la gestion des déchets d'emballages", *Parl. St.*, W. Parl., 1995-96, nr. 162/1; advies 30.265/1/2/3/4 van 9, 13 en 14 juni 2000 over een ontwerp dat geleid heeft tot de wet van 12 augustus 2000 houdende sociale, budgettaire en andere bepalingen, *Parl. St.*, Kamer, 1999-2000, nr. 50-756/1; advies 30.826/1 van 14 december 2000 over een ontwerp dat geleid heeft tot de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, *Parl. St.*, Br. H. Reg., 2000-01, nr. A-192; advies 31.082/1 van 1 februari 2001 over een ontwerp dat geleid heeft tot het decreet van 6 juli 2001 houdende de organisatie van de gasmarkt "Aardgasdecreet", *Parl. St.*, Vl. Parl., 2000-01, nr. 689/1; advies 39.310/1/2/3/4 van 8 november 2005 over een ontwerp dat geleid heeft tot de programmawet van 27 december 2005, *Parl. St.*, Kamer, 2005-06, nr. 51-2097/1; zie ook Arbitragehof, nr. 72/92, 18 november 1992, B.4.4, waar bij de beoordeling van de grondwettigheid van het systeem van administratieve geldboeten bedoeld bij artikel 8 van de wet van 30 juni 1971 betreffende de administratieve geldboeten toepasselijk in geval van inbreuk op sommige sociale wetten, een bijzonder belang wordt gehecht aan het schorsende karakter van het beroep bij de arbeidsrechtbank tegen die geldboeten.

CDC

39.536/3

"III. Schorsende kracht van het rechterlijk beroep

De administratieve geldboeten zijn, aangezien ze bedoeld zijn om te straffen en gezien de omvang van de geldstraffen, ontegensprekelijk van strafrechtelijke aard in de zin van artikel 6 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.

Dat geldt ook voor de dwangsommen die verbonden kunnen worden aan de aanmaningen van de CBF en de CDV ⁽⁴⁰⁾.

Dat betekent dat de rechterlijke beroepen die openstaan tegen beslissingen van de CBF en de CDV waarbij een dwangsom of een geldboete wordt opgelegd, geregeld moeten worden met inachtneming van de vereisten gesteld in de genoemde internationaalrechtelijke bepalingen die rechtstreeks van toepassing zijn in de interne rechtsorde.

Wat dat betreft, dient, volgens een vaste adviespraktijk van de afdeling wetgeving van de Raad van State, voorzien te worden in de mogelijkheid om tegen de beslissing waarbij een geldboete of een dwangsom van strafrechtelijke aard in de zin van artikel 6, lid 1, van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens wordt opgelegd, een rechterlijk beroep met schorsende kracht in te stellen ⁽⁴¹⁾.

Dat vereiste vloeit voort uit artikel 6, lid 1, van het genoemde Verdrag, dat voorschrijft dat eenieder

«... bij het bepalen van de gegrondheid van een tegen hem ingestelde strafvervolgning (...) recht (heeft) op een (...) behandeling van zijn zaak (...) door een onafhankelijke en onpartijdige rechterlijke instantie».

Zoals blijkt uit de rechtsleer beschikt diegene die recht op toegang tot het gerecht heeft, in strafzaken over meer dan een initiatiefrecht, hij beschikt over

«(le) droit à ce qu'une accusation portée contre lui trouve son aboutissement devant un tribunal» ⁽⁴²⁾.

Met andere woorden, voorzien in de mogelijkheid om in strafzaken een administratieve beslissing uit te voeren zonder dat een rechtbank zich vooraf heeft uitgesproken over de gegrondheid van de beschuldiging, is niet alleen onverenigbaar met de eerbiediging van het beginsel van het vermoeden van onschuld dat vervat is in artikel 6, lid 2, van het voormelde Verdrag, maar ook met

⁽⁴⁰⁾ Voetnoot 12 uit het geciteerde advies: Zie algemene opmerking I, 2.1.

⁽⁴¹⁾ Voetnoot 13 uit het geciteerde advies: Zie in die zin, onder meer, advies 28.621/2 over een voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 6 april 1995 inzake de secundaire markten, het statuut van en het toezicht op de beleggingsondernemingen, de bemiddelaars en beleggingsadviseurs, tot regeling van verrichtingen van lening van aandelen en houdende diverse andere bepalingen (Gedr. St., Kamer, zitting 1998-1999, nr. 1928/1, blz. 75-82, inzonderheid blz. 78-79) en advies 32.455/1/2/3/4 over een voorontwerp van programmawet dat de programmawet van 30 december 2001 is geworden.

⁽⁴²⁾ Voetnoot 14 uit het geciteerde advies: J. VELU en R. ERGEC, La Convention européenne des droits de l'homme, R.P.D.B., aanvulling, deel VII, blz. 291, nr. 451. Die auteurs schrijven tevens dat het recht op toegang tot het gerecht, het recht omvat "(de) soumettre à un juge, pour décision, toute accusation portée contre soi".

CDC

39.536/3

de noodzaak om ervoor te zorgen dat de beschuldigde alle rechten geniet die hem bij artikel 6, lid 3, van hetzelfde Verdrag worden toegekend ⁽⁴³⁾.

In zijn arrest nr. 72/92 van 18 november 1992 over de wet van 30 juni 1971 betreffende de administratieve geldboeten toepasselijk in geval van inbreuk op sommige sociale wetten ⁽⁴⁴⁾ heeft het Arbitragehof trouwens, bij de beoordeling van de vraag of de ingestelde procedure er niet toe leidt dat de uitoefening van de rechten van de verdediging op buitensporige wijze wordt belemmerd ⁽⁴⁵⁾, gesteld dat het beroep dat bij de arbeidsrechtbank kan worden ingesteld tegen de beslissing waarbij een administratieve geldboete wordt opgelegd, een opschortende werking heeft."

Bij de herwerking van het ontworpen artikel 102*bis*, § 7, zullen de stellers van het ontwerp rekening dienen te houden met wat voorafgaat.

F. NON-INCRIMINATIEBEGINSEL

14. Krachtens het ontworpen artikel 102*bis*, § 8, 2° (artikel 15 van het ontwerp), wordt met een gevangenisstraf van acht dagen tot één jaar of met een werkstraf van een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 1000 tot 5000 euro gestraft, hij die het krachtens hoofdstuk III van titel VII van de Vlaamse Wooncode en van de uitvoeringsbesluiten ervan geregelde toezicht verhindert.

⁽⁴³⁾ *Voetnoot 15 uit het geciteerde advies:* Wat betreft het vereiste van de opschortende werking van het beroep ingesteld bij een rechtscollège, dat voortvloeit uit artikel 6 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, zie het advies van de Nederlandse Raad van State van 19 september 1994 over een wetsvoorstel "tot wijziging van de sociale zekerheidswetten in verband met de nadere vaststelling van een stelsel van administratieve sancties, alsook tot wijziging van de daarin vervatte regels tot terugvordering van ten onrechte betaalde uitkeringen en de invordering daarvan (wet, boeten, maatregelen en terug- en invordering sociale zekerheid)" (Tweede Kamer, zittingsjaar 1994-1995, nr. 23909, B).

⁽⁴⁴⁾ *Voetnoot 16 uit het geciteerde advies:* Deze wet voert een regeling in van zogenaamde administratieve geldboeten voor de bestraffing van feiten waarop strafrechtelijke sancties staan.

⁽⁴⁵⁾ *Voetnoot 17 uit het geciteerde advies:* Zie overweging B.4.4.

CDC

39.536/3

Te dien aanzien kan worden verwezen naar advies 33.832/1 ⁽⁴⁶⁾, waarin het volgende wordt opgemerkt:

"Krachtens artikel 14, 3, g), van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten kan niemand tegen wie een strafvervolging is ingesteld, worden gedwongen om tegen zichzelf te getuigen of een bekentenis af te leggen. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft geoordeeld dat dit recht ook vervat is in artikel 6, lid 1, van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden ⁽⁴⁷⁾.

Al is het zwijgrecht of het recht om zichzelf niet in beschuldiging te stellen een recht van een persoon ten aanzien waarvan een strafvervolging wordt ingesteld, toch wordt aangenomen dat het zwijgrecht kan doorwerken naar de periode die de eigenlijke strafvordering voorafgaat, zelfs naar de administratiefrechtelijke fase die in sociaal-economische aangelegenheden de fase van de strafvervolging dikwijls voorafgaat ⁽⁴⁸⁾.

Gelet op die doorwerking kan niemand worden verplicht om onder bedreiging van strafvervolging ten aanzien van de toezichtsambtenaren verklaringen af te leggen waardoor hij zichzelf zou beschuldigen, noch om documenten te bezorgen die dat gevolg zouden hebben, althans wanneer het gaat

⁽⁴⁶⁾ Advies 33.832/1 van 24 april 2003 over een ontwerp dat geleid heeft tot het decreet van 30 april 2004 tot uniformisering van de toezichts-, sanctie- en strafbepalingen die zijn opgenomen in de regelgeving van de sociaalrechtelijke aangelegenheden, waarvoor de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest bevoegd zijn "Decreet houdende sociaalrechtelijk toezicht", *Parl. St.*, Vl. Parl., 2002-03, nr. 1812/1.

⁽⁴⁷⁾ *Voetnoot 53 uit het geciteerde advies*: E.H.R.M., 25 februari 1993, Funke, Crémieux en Mialhe, *Publ. Cour.*, sér. A, vol. 256-A, -B en -C; E.H.R.M., 8 februari 1996, Murray, *Recueil des arrêts et décisions*, 1996-I, nr. 1, p. 30; E.H.R.M., 17 december 1996, Saunders, *Recueil des arrêts et décisions*, 1996-VI, nr. 24, p. 2044; E.H.R.M., 21 december 2000, Heaney en Mc. Guinness, *Recueil des arrêts et décisions*, 2000-XII, p. 419; E.H.R.M., 3 mei 2001, J.B., *Recueil des arrêts et décisions*, 2001-III, p. 455; E.H.R.M., 5 november 2002, Allan, *NJW*, 2002, 418.

⁽⁴⁸⁾ *Voetnoot 54 uit het geciteerde advies*: Raadpl., m.b.t. de toezichtsfase in de sociaal-economische wetgeving, o.m. Ph. BRAEKMANS, "Verhinderend van toezicht in het sociaal handhavingsrecht : een misdrijf in staat van ontbinding (II)", *Or.*, 1999, (140), 144-145; A. DE NAUW, "De rechten van de mens, stuwende kracht van een nieuwe golf van penalisering in het sociaal en fiscaal strafrecht", *T. Strafr.*, 2001, (216), 219-220 en 224-226; A. DE NAUW en B. BRONDERS, *l.c.* 82-85; F. KEFER, *Le droit pénal du travail*, Brugge, 1997, 197-202; W. RAUWS, "Sociaalrechtelijke misdrijven en hun strafbaarstelling", *l.c.*, (15), 57-61; Th. WERQUIN, "Droit pénal social : le droit de ne pas contribuer à sa propre incrimination, le droit au silence et l'obstacle à la surveillance", *J.T.T.*, 2000, 81-90.

CDC

39.536/3

om documenten waarvan de overheid niet zeker is dat ze (moeten) bestaan ⁽⁴⁹⁾. Het uit de aangehaalde verdragsbepalingen afgeleide zwijg - of non-incriminatierecht heeft derhalve geen betrekking op documenten die bestaan los van de wil van de betrokkene, wat onder meer het geval is indien een wettelijke verplichting bestaat om documenten op te maken en bij te houden ⁽⁵⁰⁾. Weliswaar is het arrest Funke vrij algemeen gesteld, maar in latere rechtspraak heeft het Europees Hof geoordeeld dat "tel qu'il s'entend communément dans les systèmes juridiques des Parties contractantes à la Convention et ailleurs, (le droit de ne pas s'incriminer soi-même) ne s'étend pas à l'usage, dans une procédure pénale, de données que l'on peut obtenir de l'accusé en recourant à des pouvoirs coercitifs mais qui existent indépendamment de la volonté du suspect ⁽⁵¹⁾."

Uit wat voorafgaat blijkt dat een algemene strafbaarstelling zoals is opgenomen in het ontworpen artikel 102*bis*, § 8, 2°, niet in overeenstemming is met het recht om zichzelf niet in beschuldiging te stellen, gegarandeerd bij artikel 14, lid 3, g), van het Internationaal Verdrag inzake burgerlijke en politieke rechten en artikel 6, lid 1, van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden ⁽⁵²⁾, of althans in het licht van die bepalingen dient te worden geïnterpreteerd.

De genoemde bepaling wordt best in het licht van wat voorafgaat aangepast.

⁽⁴⁹⁾ Voetnoot 55 uit het geciteerde advies: Ph. BRAEKMANS, l.c., 143-144; A. DE NAUW, "De rechten van de mens ...", 225; D. TORFS, l.c. 454. Vgl. P. TRAEST, "Actualia strafprocesrecht", in CBR Jaarboek 1997-1998, Antwerpen, 1998, 394-395; Th. WERQUIN, l.c., 89.

⁽⁵⁰⁾ Voetnoot 56 uit het geciteerde advies: M.-A. BEERNAERT, "Le droit de ne pas contribuer à sa propre incrimination et ses implications en droit pénal social belge", Or., 1997, (217), 222; Ph. BRAEKMANS, l.c., 147; A. DE NAUW, "De rechten van de mens ...", 225; J.-C. HEIRMAN, "L'employeur et l'inspection des lois sociales", Or., 1998, (196), 203-204; Th. WERQUIN, l.c., 84-85. Zie ook Ch. VAN DEN WIJNGAERT, Strafrecht en Strafprocesrecht, Antwerpen, 1998, II, 664.

⁽⁵¹⁾ Voetnoot 57 uit het geciteerde advies: E.H.R.M., 17 december 1996, Saunders, l.c., ov. 69. Zie ook E.H.R.M., 21 december 2000, Heaney en Mc. Guinness, l.c., ov. 40; E.H.R.M., 3 mei 2001, J.B., l.c., ov. 68.

⁽⁵²⁾ Voetnoot 58 uit het geciteerde advies: Al is het non-incriminatierecht niet absoluut (E.H.R.M., 8 februari 1996, Murray, l.c., ov. 47; E.H.R.M., 21 december 2000, Heaney en Mc. Guinness, l.c., ov. 47), toch mag nooit de essentie van dat recht worden aangetast (ibid.).

CDC

39.536/3

IV. BIJZONDERE OPMERKINGEN

Artikel 4

15. Krachtens het ontworpen artikel 4, § 3, kan de Vlaamse Regering ter uitvoering van de bij het ontworpen artikel 4, § 2, bepaalde doelstellingen inzake woonbeleid, maatregelen nemen die gericht zijn op de kwaliteit van de woningen, de kwaliteit van de woonomgeving, het samenleven van de bewoners in de wijk, de betaalbaarheid en de participatie van de betrokken bewonersgroepen. Die bepaling mag niet worden beschouwd als een autonome delegatiebepaling ⁽⁵³⁾, maar wel, zoals in de memorie van toelichting lijkt te worden bevestigd, als bevattende een opsomming van doelstellingen waardoor de Vlaamse Regering zich dient te laten leiden bij de concretisering van de haar bij andere bepalingen uit de Vlaamse Wooncode toegestane delegaties. Zulks dient evenwel beter in de formulering van het ontworpen artikel 4, § 3, tot uiting te komen.

Artikel 7

16. In het ontworpen artikel 92, § 1, eerste lid, 3°, moet worden verwezen naar artikel 3 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, waar regels worden gesteld met betrekking tot de duurtijd van de huurovereenkomst en de opzegging ervan, en niet naar artikel 3 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, dat artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek wijzigt ⁽⁵⁴⁾. Van die laatste bepaling vermag de decreetgever overigens niet af te wijken ⁽⁵⁵⁾.

⁽⁵³⁾ In dat geval zouden sommige van de toegestane delegaties nader dienen te worden gespecificeerd.

⁽⁵⁴⁾ Wetgevingstechnisch zou in dat geval overigens moeten worden verwezen naar die laatste bepaling.

⁽⁵⁵⁾ Zie hieromtrent *mutatis mutandis* nr. 3.4.

CDC

39.536/3

17. Het is bijzonder onduidelijk welke de juiste draagwijdte is van de in het ontworpen artikel 92, § 1, eerste lid, 3°, bedoelde proefperiode van maximaal twee jaar. Het invoeren ervan heeft volgens de memorie van toelichting als doel de huurders binnen maximum twee jaar ⁽⁵⁶⁾ de kans te geven zich aan te passen aan de na te komen verplichtingen en de verhuurder de mogelijkheid te geven de huurder te "evalueren", op te volgen en desgevallend bij te sturen. Op het einde van de periode, maar blijkbaar ook reeds tijdens de proefperiode, zou dan een evaluatie plaatsvinden en zou de overeenkomst nog kunnen worden ontbonden. In het ontwerp zullen deze elementen dienen te worden uitgewerkt en zal duidelijk moeten worden bepaald in welke gevallen een ontbinding van de huurovereenkomst mogelijk is. De stellers van het ontwerp zullen overigens dienen na te gaan of het voorzien in de mogelijkheid van een onmiddellijke ontbinding na een mogelijks vrij lange proefperiode wel noodzakelijk is en te verantwoorden valt gelet op de normaal geldende regels inzake beëindiging van de sociale huurovereenkomst ⁽⁵⁷⁾.

Een verduidelijking is niet enkel vereist om te voldoen aan het onder nr. 9 in herinnering gebrachte bij artikel 23 van de Grondwet opgelegde legaliteitsvereiste (de regeling grijpt rechtstreeks in op het recht op een behoorlijke huisvesting), maar ook omwille van de rechtszekerheid.

18. Krachtens het ontworpen artikel 92, § 3, eerste lid, 6°, dient de huurder van een sociale huurwoning de bereidheid aan te tonen Nederlands aan te leren. Onverminderd de eerder in dit advies gemaakte opmerkingen omtrent deze bepaling, moet erop worden gewezen dat, letterlijk genomen, die verplichting ook van toepassing is op personen die het Nederlands reeds machtig zijn, wat uiteraard geen zin heeft. De genoemde bepaling zal derhalve ook op dit punt moeten worden aangepast.

Eenzelfde opmerking geldt ten aanzien van het ontworpen artikel 93, § 1, eerste lid, laatste zin, 2° (artikel 8 van het ontwerp), en van het ontworpen artikel 95, § 1, eerste lid, 2° (artikel 9 van het ontwerp).

⁽⁵⁶⁾ Aangezien het gaat om een maximale termijn rijst de vraag door wie de reële duur van de proefperiode wordt bepaald en op grond van welke criteria.

⁽⁵⁷⁾ In dit verband dient te worden opgemerkt dat er normalerwijze zelfs bij ernstige of blijvende tekortkoming een opzeggingstermijn van drie maanden is voorzien (ontworpen artikel 98, § 3, tweede lid - artikel 11 van het ontwerp).

CDC

39.536/3

Artikel 9

19. De inleidende zin van het ontworpen artikel 95, § 1, dient te luiden:

"De kandidaat-huurder, alsook de huurder vermeld in artikel 2, § 1, 36°, b) en c), op het ogenblik van de toetreding tot de lopende overeenkomst, kan alleen worden toegelaten tot ...".

Enkel de huurder vermeld in artikel 2, § 1, 36°, b) en c), van de Vlaamse Wooncode treedt immers toe tot een lopende huurovereenkomst.

Artikel 15

20. De in het ontworpen artikel 102*bis* bedoelde administratieve sancties, die steunen op een tekortkoming van de betrokken persoon zijn uiteraard van aard om de belangen van die persoon ernstig aan te tasten. Krachtens het algemene beginsel van de hoorplicht moet aan de betrokken persoon dan ook in principe de gelegenheid worden geboden om, voordat de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete wordt genomen, zijn standpunt omtrent de voorgenomen sanctie op nuttige wijze te doen kennen. Al is de hoorplicht ook van toepassing zonder uitdrukkelijke tekst waarbij die plicht wordt opgelegd, verdient het omwille van de rechtszekerheid toch aanbeveling om de verplichting de betrokkene te horen, uitdrukkelijk in het ontworpen artikel 102*bis* in te schrijven. Een afzonderlijke administratieve procedure om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete te verkrijgen, heeft dan wellicht minder zin, behalve juist wanneer één der uitzonderingen op de hoorplicht zou zijn toegepast ⁽⁵⁸⁾.

⁽⁵⁸⁾ Van de hoorplicht kan worden afgeweken wanneer de feiten, op basis waarvan de voorgenomen maatregel wordt overwogen, vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling door de overheid (en er geen appreciatiebevoegdheid bestaat omtrent de te nemen maatregel), wanneer de noodzaak bestaat om snel op te treden of wanneer degene tegen wie de maatregel wordt overwogen, niet binnen een redelijke termijn bereikt kan worden (Raadpl. o.m. I. OPDEBEEK, "Het recht van verdediging en het recht om zijn standpunt naar voor te brengen", in I. OPDEBEEK (ed.), *Algemene beginselen van behoorlijk bestuur*, Deurne, 1993, (51), 66-69, met verwijzingen).

CDC

39.536/3

21 In het ontworpen artikel 102*bis*, § 5, dient, naar analogie van het ontworpen artikel 102*bis*, § 4, te worden bepaald dat het instellen van het erin bedoelde administratief beroep schorsende werking heeft.

Artikel 19

22. Er dient in artikel 19 van het ontwerp te worden gespecificeerd waaruit de erin bedoelde "bijzondere maatregelen" kunnen bestaan.

GA

39.536/VR

De verenigde kamers waren samengesteld uit

de Heren	R. ANDERSEN,	eerste voorzitter,
	D. ALBRECHT,	kamervoorzitter,
	P. LIÉNARDY, J. SMETS, P. VANDERNOOT, B. SEUTIN,	staatsraden,
	H. COUSY, J. VELAERS, J.-C. SCHOLSEM, H. BOSLY,	assessoren van de afdeling wetgeving,
Mevrouwen	C. GIGOT, A.-M. GOOSSENS,	griffiers.

De verslagen werden uitgebracht door de Heren. B. JADOT, eerste auditeur-afdelingshoofd, en W. PAS, auditeur.

DE GRIFFIER,

DE EERSTE VOORZITTER,

A.-M. GOOSSENS

R. ANDERSEN

GA

39.536/3

De derde kamer was samengesteld uit

de Heren	D. ALBRECHT,	kamervoorzitter,
	J. SMETS, B. SEUTIN,	staatsraden,
	H. COUSY, J. VELAERS,	assessoren van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	A.-M. GOOSSENS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de H. W. PAS, auditeur.

DE GRIFFIER,

DE VOORZITTER,

A.-M. GOOSSENS

D. ALBRECHT

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In artikel 2, § 1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004 en 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 22° wordt vervangen door wat volgt:

“22° sociale huurwoning: een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door:

- a) de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij;
- b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;
- c) het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor zover er een

subsidie werd verleend met betrekking tot die woning krachtens artikel 38, 5°, artikelen 80, 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, of krachtens artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of krachtens hoofdstuk II of III van titel VI;

- d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voor zover op de woning het sociaal beheersrecht, bepaald in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, §2, betreft.

Woningen die als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaamse welzijnsbeleid of woningen in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter zijn hiervan uitgezonderd.”;

2° er wordt een punt 36° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“36° huurder van een sociale huurwoning:

- a) de particuliere ondertekenaar of ondertekenaars bij de aanvang van de huurovereenkomst;
- b) de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst, vermeld in a), met de in a) vermelde persoon. De personen die vermeld zijn onder a) en b), brengen de verhuurder van een sociale huurwoning onverwijld op de hoogte van hun burgerlijke staat;
- c) de partner die onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden feitelijk samenwoont met de in a) vermelde

persoon en die, op voorwaarde dat de in a) vermelde persoon en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekent;

- d) alle andere personen, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die daar hun hoofdverblijfplaats hebben, en die, op voorwaarde dat de in a) vermelde persoon of personen en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekenen.”.

Artikel 3

In artikel 4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden §2 en §3 vervangen door wat volgt:

“§2. Het woonbeleid is gericht op:

- 1° de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- 2° een optimale leefbaarheid van de wijken;
- 3° het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- 4° het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

§3. Ter uitvoering van de doelstellingen, bepaald in §2, kan de Vlaamse Regering bij de concretisering van de haar bij andere bepalingen uit dit decreet toegestane delegaties, maatregelen nemen die gericht zijn op:

- 1° de kwaliteit van de woningen;
- 2° de kwaliteit van de woonomgeving;
- 3° het samenleven van de bewoners in de wijk;
- 4° de betaalbaarheid;
- 5° de participatie van de betrokken bewonersgroepen.

Bij projecten van nieuwbouw of renovatie wordt gestreefd naar een vermenging van soorten wonin-

gen en woningtypes en naar een goede integratie van nieuwe projecten in de bestaande omgeving.”.

Artikel 4

In artikel 77sexies van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 20 december 2002, worden de woorden “onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden” vervangen door de woorden “overeenkomstig de bepalingen van titel VII”.

Artikel 5

In artikel 91 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, worden §1 en §2 vervangen door wat volgt:

“§ 1. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de sociale huurwoning.

Ze zijn niet van toepassing onder de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden op de sociale huurwoningen die worden verhuurd aan openbare besturen, aan welzijnsorganisaties of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent, noch op sociale huurwoningen die worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de door de Vlaamse Regering te bepalen categorieën van personen.

§ 2. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen, met inachtneming van de bepalingen van deze titel. De Vlaamse Regering kan specifieke voorwaarden vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door:

- 1° de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen, na advies van de VHM;
- 2° het VWF, na advies van het VWF;
- 3° de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
- 4° de OCMW's en de verenigingen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
- 5° de sociale verhuurkantoren, na advies van de samenwerkings- en overlegstructuur voor de

erkende huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren, erkend overeenkomstig artikel 57.”.

Artikel 6

Artikel 92 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 92

§1. Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die ten minste de hierna vermelde gegevens en regelingen bevat:

- 1° de datum waarop de woning beschikbaar wordt gesteld en waarop de huurovereenkomst ingaat;
- 2° de identiteit van de huurder van de sociale huurwoning, alsmede van de inwonende minderjarige kinderen;
- 3° in afwijking van artikel 3 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, de duur van de huur en de mogelijkheid tot opzegging van de huurovereenkomst, alsook, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de proefperiode van maximaal twee jaar. De proefperiode heeft als doel tijdens de duur van de proefperiode de huurder te evalueren, nauwgezet op te volgen en eventueel bij te sturen. Artikel 98, §3, geldt onverkort tijdens de proefperiode. Bij het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst, bij gebrek aan een negatieve evaluatie door de verhuurder van de huurder van een sociale woning ten aanzien van zijn verplichtingen, vermeld in §3, voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur. Bij een negatieve evaluatie, die aanleiding geeft tot de beëindiging van de sociale huurovereenkomst, mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die zich tijdens de duur van de proefperiode hebben voorgedaan, en de beëindiging van de sociale huurovereenkomst op grond van die feiten;
- 4° de verplichtingen van enerzijds de verhuurder en anderzijds de huurder van de sociale huurwoning;
- 5° de elementen voor de berekening van de bedragen die de huurder van de sociale huurwoning moet betalen, aan wie en de manier waarop die betaling plaatsvindt;

6° in afwijking van artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek, de ontbindende voorwaarden;

7° de territoriaal bevoegde rechtbank bij geschil.

De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§2. De verhuurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na:

- 1° bij het aangaan van de huurovereenkomst te goeder trouw en onverwijld aan de huurder de te betalen huurprijs meedelen en een indicatie geven van de huurlasten;
- 2° de sociale huurwoning die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5, ter beschikking stellen van de huurder en ervoor zorgen dat de sociale huurwoning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5;
- 3° de sociale huurwoning onderhouden in zodanige staat dat ze kan dienen tot het gebruik waartoe ze is bestemd en de herstellingen uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is volgens de typeovereenkomst.

§3. De huurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na:

- 1° de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen. Iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken, moet onmiddellijk aan de betrokken verhuurder worden meegedeeld;
- 2° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
- 3° de huurprijs betalen;
- 4° de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als de verhuurder hierom verzoekt;
- 5° de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader;

6° voor zover de huurder een sociale woning betreft, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonst dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting;

7° voor zover de huurder een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, betreft, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonst dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting;

8° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet volgen of hebben gevolgd;

9° de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt

en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

Als de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, niet worden nagekomen, dan kan de verhuurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de huurder van een sociale huurwoning, mits de laatstgenoemde daarmee instemt, begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen.”.

Artikel 7

In artikel 93 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1, eerste lid, wordt de laatste zin vervangen door wat volgt:

“Op het ogenblik van de inschrijving moet de kandidaat-huurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, aantonen dat hij:

1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

2° voor zover hij een sociale woning wil betrekken, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonst dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

3° voor zover hij een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonst dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

4° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, hij bereid is het inburgerings-traject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet.

Het register maakt verder melding van het bestaan van eventuele prioriteiten en toewijzingsregels als vermeld in artikel 95.”;

2° In §3 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“In dat geval bezorgen de sociale woonorganisaties, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de openbare centra voor algemeen welzijn en de verenigingen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn alle daartoe noodzakelijke gegevens aan de administratie.”.

Artikel 8

Artikel 95 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 95

§1. De kandidaat-huurder, alsook, op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst,

de persoon, vermeld in artikel 2, §1, 36°, c) en d), kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoonst dat hij:

1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

2° voor zover hij een sociale woning, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan deze richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonst dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

3° voor zover hij een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonst dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het

halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

- 4° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet.

De verhuurder verleent voorrang aan degenen die hij opnieuw moet huisvesten overeenkomstig de bepalingen van artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, en artikel 60, §3, en aan de personen, vermeld in artikel 90, §1, vierde lid.

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het bevoegd orgaan van de verhuurder, rekening houdend met:

- 1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging en huurprijs van de woning;
- 2° de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, §2;
- 3° het toewijzingsreglement dat in voorkomend geval een lokale invulling geeft aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het derde lid en besteedt bij de vaststelling van de prioriteiten en regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen extra aandacht aan kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen verhuizen naar een aangepaste woning.

De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure in voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm van het indienen van een bezwaarschrift door de kandidaat-huurder, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het bezwaarschrift.

§2. Het toewijzingsreglement, vermeld in §1, derde lid, 3°, komt tot stand in overleg met de gemeente of binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband legt de procedure van de totstandko-

ming vast. Ze betrekken bij de totstandkoming de relevante lokale actoren.

Het toewijzingsreglement wordt samen met het administratieve dossier ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De goedkeuring wordt geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten en decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang schaadt. Het ter zake genomen besluit van de Vlaamse Regering wordt gemotiveerd.

De besluiten van de Vlaamse Regering houdende goedkeuring of weigering van goedkeuring worden genomen binnen negentig kalenderdagen na de ontvangst van het verzoek tot goedkeuring.

Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente is betekend, is de goedkeuring verworven.

Bij ontstentenis van een toewijzingsreglement gelden de door de Vlaamse Regering vastgestelde prioriteiten en toewijzingsregels.”.

Artikel 9

In artikel 97, tweede lid van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden tussen de woorden “de verhuurder” en de woorden “kunnen worden” de woorden “en de huurder” ingevoegd.

Artikel 10

In artikel 98 van hetzelfde decreet worden §1 en §3 vervangen door wat volgt:

“§1. De huurovereenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur en neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de langstlevende huurder, vermeld in artikel 2, §1, 36°, a), b) en c), heeft vernomen.

Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt, bedraagt de duur niet minder dan negen jaar, tenzij de verhuurder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op voormelde minimumtermijn, onder

meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of die wachten op een aangepaste woning of in geval van renovatie.”.

“§3. De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen in de hierna vermelde gevallen:

1° als de huurder van een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 96, §1;

2° bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 92, §3, 1° en 2°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden. Bij een ernstige of blijvende tekortkoming bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

Als de tekortkoming, vermeld in het eerste lid, 2°, het gevolg is van het feit dat de huurder van een sociale huurwoning onvermogen is, dan kan de huurovereenkomst alleen beëindigd worden na overleg met het OCMW.”.

Artikel 11

In artikel 99 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° §1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs, rekening houdend met het gezinsinkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 91, §2”;

2° §2 wordt opgeheven;

3° §5 wordt vervangen door wat volgt:

“§5. Als de verhuurder een subsidie voor de verhuring krijgt met toepassing van artikel 72, eerste lid, 3°, en die subsidie verleend wordt met het oog op een huurvermindering die niet wegens gezinslast wordt toegekend, heeft dat geen invloed op de huurprijsberekening, vastgesteld in §1”.

Artikel 12

Artikel 100 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 100

Met behoud van de toepassing van artikel 93 kan de Vlaamse Regering een centraal kandidatenregister met betrekking tot de sociale huurwoningen van de verhuurders, vermeld in artikel 2, §1, 22°, invoeren.”.

Artikel 13

Artikel 101 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Artikel 14

Aan titel VII van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk III, bestaande uit artikel 102bis, toegevoegd, dat luidt als volgt:

“HOOFDSTUK III

Toezicht, maatregelen en sancties

Artikel 102bis

§1. Met behoud van de toepassing van de hierna vermelde sancties, kunnen de volgende administratieve maatregelen worden opgelegd aan de verhuurder en de huurder van een sociale huurwoning die de voorwaarden, gesteld in deze titel of overeenkomstig deze titel, niet naleven of die hun verplichtingen niet nakomen:

1° de stopzetting of de uitvoering of het opleggen van werken, handelingen of activiteiten;

2° het verbod opleggen op het gebruik van installaties, toestellen of houden van dieren, als die overmatige hinder veroorzaken.

De administratieve maatregelen bevatten de einddatum om er uitvoering aan te geven. Bij de bepaling van die uitvoeringstermijn wordt rekening gehouden met de tijd die redelijkerwijs is vereist om er uitvoering aan te geven.

De ambtenaren, bevoegd voor het opleggen van administratieve maatregelen, zijn de ambtenaren, vermeld in §2.

De administratieve maatregelen kunnen de vorm aannemen van een bevel of een feitelijk handelen,

op kosten van de vermoedelijke overtreder, om ofwel de inbreuk te beëindigen, ofwel zijn gevolgen geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken ofwel herhaling ervan te voorkomen.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels bepalen inzake de vorm en de inhoud van de administratieve maatregelen.

§2. De Vlaamse Regering wijst de ambtenaren aan die bevoegd zijn voor de controle op de naleving van de verplichtingen, opgelegd op basis van deze titel en op basis van de uitvoeringsbesluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, en voor het opleggen van de administratieve geldboetes. De aangewezen ambtenaren kunnen daartoe aan de betrokkenen alle gegevens en inlichtingen vragen die nodig zijn voor de uitoefening van hun taken. De betrokkene aan wie een vraag is gericht om gegevens en inlichtingen te verstrekken, moet binnen de door de bevoegde ambtenaren bepaalde redelijke termijn alle medewerking verlenen.

Deze ambtenaren krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie.

§3. Een administratieve geldboete kan worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die een verplichting, vastgelegd in artikel 92, §3, niet naleeft, op voorwaarde dat de betrokkene naar behoren werd gehoord of naar behoren werd opgeroepen. Die administratieve geldboete mag niet lager zijn dan 25 euro noch hoger zijn dan 5000 euro.

Bij het opleggen van de administratieve geldboete mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die aan de administratieve geldboete ten grondslag liggen, en de boete die op grond van die feiten wordt opgelegd.

Een administratieve geldboete kan niet worden opgelegd als:

- 1° voor het betrokken feit reeds eerder een administratieve geldboete werd opgelegd;
- 2° de strafrechter voor het betrokken feit reeds een uitspraak in eerste aanleg heeft gedaan.

§4. Zowel de betrokkene als de sociale verhuurder worden van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete in kennis gesteld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De met

redenen omklede kennisgeving vermeldt het bedrag van de administratieve geldboete. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.

De betrokkene kan binnen dertig dagen, vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in het eerste lid, een gemotiveerd verzoek om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete indienen. Dat verzoek wordt ingediend per aangetekende brief en schorst de bestreden beslissing.

Na de betrokkene te hebben gehoord, beslissen de aangewezen ambtenaren over de verzoeken en delen hun beslissing mee aan de betrokkene binnen dertig dagen, vanaf de datum van de afgifte op de post van het verzoek, vermeld in het tweede lid. De beslissing wordt meegedeeld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs.

Bij aangetekende brief, gericht aan de betrokkene, kan de bevoegde ambtenaar de voormelde termijn eenmalig verlengen met dertig dagen.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd.

§5. Als de betrokkene de administratieve geldboete betwist, kan hij, binnen dertig dagen na de kennisgeving, vermeld in §4, eerste lid, de aangewezen ambtenaren hiervan op de hoogte brengen met een met redenen omklede aangetekende brief. Na het verstrijken van die termijn is de beslissing definitief.

De aangewezen ambtenaren kunnen hun beslissing herroepen of het bedrag van de administratieve geldboete aanpassen als de tegenargumenten gegrond blijken te zijn. In dat geval zal een nieuwe kennisgeving plaatsvinden. Zowel de betrokkene als de sociale verhuurder worden hiervan in kennis gesteld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De kennisgeving vermeldt de motieven van herroeping of herziening van het bedrag van de administratieve geldboete. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.

§6. Tegen de beslissing van de aangewezen ambtenaren kan de betrokkene beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Dit beroep werkt schorsend.

§7. De administratieve geldboete moet worden betaald binnen zestig dagen nadat de beslissing definitief is geworden.

De aangewezen ambtenaren kunnen uitstel van betaling verlenen voor een door hen bepaalde termijn.

§8. De vordering tot betaling van de administratieve geldboete verjaart na verloop van vijf jaar, te rekenen vanaf de dag waarop ze is ontstaan. De verjaring wordt gestuit op de wijze en onder de voorwaarden, bepaald in artikel 2244 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De opbrengst van de administratieve geldboeten wordt gestort in het Solidariteitsfonds, vermeld in artikel 46.

Bij wanbetaling van de administratieve geldboete en toebehoren wordt een dwangbevel uitgevaardigd door de ambtenaar die belast is met de invordering. Dat dwangbevel wordt gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de ambtenaar die daartoe is aangewezen door de Vlaamse Regering.

Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot of met een aangetekende brief.

Op het dwangbevel zijn de bepalingen van toepassing van het vijfde deel van het Gerechtelijk Wetboek houdende bewarend beslag en middelen tot tenuitvoerlegging.

§9. Met behoud van de toepassing van de strafbepalingen van artikelen 269 tot 274 van het Strafwetboek wordt een persoon gestraft met:

- 1° een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 26 tot 500 euro als hij de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, 1° of 2°, niet nakomt;
- 2° een gevangenisstraf van acht dagen tot één jaar of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 1000 tot 5000 euro, als hij, het krachtens hoofdstuk III van titel VII en de uitvoeringsbesluiten ervan geregelde toezicht verhindert.”.

Artikel 15

In artikel 2 van het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de

Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° in punt 22°, gewijzigd bij het decreet van [...], wordt het woord “Huisvestingsmaatschappij” vervangen door de woorden “Maatschappij voor Sociaal Wonen”.

Artikel 16

Artikel 38 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 38

In artikel 91, §2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van [...], worden in punt 1° de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “de VHM” worden vervangen door de woorden “de VMSW”;

2° de woorden “, na advies van de VHM” worden geschrapt.”.

Artikel 17

Artikel 41 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Artikel 18

De verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, 6°, 7° en 8°, en de proefperiode, vermeld in artikel 92, §1, 3°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij dit decreet, zijn niet van toepassing op de huurder die op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit decreet al huurder is van een sociale huurwoning. De Vlaamse Regering kan met betrekking tot die huurder wel stimulerende maatregelen treffen zodat die huurder kan voldoen aan de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, 6°, 7° en 8°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij dit decreet.

Artikel 19

De Vlaamse Regering bepaalt de datum waarop dit decreet in werking treedt.

Brussel, 24 februari 2006.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Yves LETERME

*De Vlaamse minister van Binnenlands
Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,*

Marino KEULEN
