



Vlaams
Parlement

stuk **854** (2010-2011) – Nr. 3
ingediend op 10 februari 2011 (2010-2011)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen

Amendementen

Stukken in het dossier:
854 (2010-2011) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2: Amendementen

verzendcode: WON

AMENDEMENT Nr. 13

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Veerle Heeren en Liesbeth Homans, de heer Tom Dehaene, mevrouw Else De Wachter, de heer Marc Hendrickx en mevrouw Griet Coppé

Artikel 24

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 24. In hetzelfde decreet wordt een artikel 17quater ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 17quater. Als op een kamerwoning, kamer, studentenhuys, studentengemeenschapshuis of studentenkamer ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren als vermeld in artikel 17bis, wordt die verplichting op het ogenblik dat een authentieke akte opgesteld wordt voor de overdracht van een zakelijk recht op het goed, in een afzonderlijke akte vermeld. In die akte wordt ook vermeld dat de nieuwe houder van het zakelijk recht de verbintenis aangaat om, met behoud van de toepassing van de verplichting voor de overtreder, de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 17bis, §7, tweede lid.

De instrumenterende ambtenaar bezorgt een afschrift van de afzonderlijke akte, vermeld in het eerste lid, aan de wooninspecteur.”.

VERANTWOORDING

Met dit amendement worden de woorden ‘onderhandse of’ geschrapt uit artikel 17quater van het Kamerdecreet dat werd ingevoegd door artikel 24 van het ontwerp van decreet. In de origineel ontworpen bepaling diende bij verkoop na een definitieve rechterlijke beslissing tot herstel een afzonderlijke akte opgesteld te worden bij opmaak van de onderhandse of authentieke akte tot overdracht van zakelijke rechten.

De onderhandse akte wordt niet steeds na bemiddeling door de notaris opgesteld. Er wordt gevreesd dat de verplichting om een afzonderlijke akte op te stellen bij de onderhandse akte voor burgers moeilijk na te leven valt, aangezien zij als leken vermoedelijk niet over voldoende kennis ter zake beschikken om deze verplichting na te leven.

Daarom wordt voorgesteld om de verplichting een afzonderlijke akte op te stellen enkel nog te koppelen aan de authentieke akte. Deze authentieke akte wordt steeds opgesteld door een notaris, die wel over voldoende kennis beschikt om de verplichting uit te voeren en de burger behoorlijk voor te lichten.

Deze wijziging brengt de regeling in overeenstemming met de regeling zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat de uniformiteit ten goede komt.

**AMENDEMENT Nr. 14**

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Veerle Heeren, Liesbeth Homans, Griet Coppé en Else De Wachter en de heren Marc Hendrickx en Tom Dehaene

Artikel 25

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 25. In hetzelfde decreet wordt een artikel 17quinquies ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 17quinquies. De overtreder brengt voor het afsluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte dat op het

goed een vordering of veroordeling als vermeld in artikel 17bis, §1, rust. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat op het goed een bovenvermelde vordering of veroordeling rust.

Met behoud van het recht om een schadevergoeding te eisen, vernietigt de rechtbank, op vordering van de nieuwe houder van het zakelijk recht de titel van overdracht van zakelijk recht als de overtreder niet voldaan heeft aan de verplichting, vermeld in het eerste lid.

In afwijking van het tweede lid, kan de nieuwe houder van het zakelijk recht de vordering tot vernietiging niet inroepen als de informatie, vermeld in het eerste lid, wordt meegedeeld bij het verlijden van de authentieke akte en als de nieuwe houder van het zakelijk recht verzaakt aan de vordering tot vernietiging.”.”.

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe om een bijkomend lid toe te voegen aan artikel 17quinquies van het Kamerdecreet, ingevoegd door artikel 25 van het ontwerp van decreet. Dit lid bepaalt dat een inbreuk op de informatieverplichting van de overdrager van het zakelijk recht kan rechtgezet worden door de informatieverplichting na te leven op het ogenblik van de opmaak van de authentieke akte.

De verplichting om kandidaat-kopers en kandidaat-houders van andere zakelijke rechten op de hoogte te stellen van een uitgebrachte herstellvordering of een veroordeling tot herstel, moet het de overnemer van een zakelijk recht mogelijk maken met kennis van zaken te beslissen. Dit wordt in de eerste plaats bewerkstelligd door voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst in voldoende informatie te voorzien voor de kandidaat-houder van het zakelijk recht. Als de informatieplicht niet wordt nageleefd, kan de nieuwe houder van het zakelijk recht de nietigheid van de overeenkomst vorderen.

Indien deze informatieverplichting niet wordt nageleefd, dient evenwel in de mogelijkheid voorzien te worden om dit recht te zetten op het ogenblik van de opmaak van de authentieke akte: wanneer dan de vereiste informatie wordt meegedeeld én de nieuwe houder van het zakelijk recht is nog steeds akkoord, dient omwille van de rechtszekerheid bepaald te worden dat geen vordering tot nietigverklaring meer ingesteld kan worden.

Deze wijziging brengt de regeling in overeenstemming met de regeling zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat de uniformiteit ten goede komt.



AMENDEMENT Nr. 15

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Veerle Heeren, Liesbeth Homans, Griet Coppé en Else De Wachter en de heren Marc Hendrickx en Tom Dehaene

Artikel 43

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 43. Aan titel III, hoofdstuk V, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 19 maart 2004, 7 juli 2006 en 21 november 2008, wordt een artikel 20quater toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 20quater. Als er op een woning of op een roerend of onroerend goed ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren als vermeld in artikel 20bis, wordt die verplichting op het ogenblik dat een authentieke akte wordt opgesteld voor de overdracht van een zakelijk recht op de woning of op het goed, in een afzonderlijke akte vermeld. In die akte wordt ook vermeld dat de nieuwe houder van het zakelijk recht de verbintenis aangaat om, met behoud van de toepassing van de verplichting voor de overtreder, de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 20bis, §7, tweede lid.

De instrumenterende ambtenaar bezorgt een afschrift van de afzonderlijke akte, vermeld in het eerste lid, aan de wooninspecteur.”.”.

VERANTWOORDING

Met dit amendement worden de woorden ‘onderhandse of’ geschrapt uit artikel 20quater van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd door artikel 43 van het ontwerp van decreet. In de origineel ontworpen bepaling diende bij verkoop na een definitieve rechterlijke beslissing tot herstel een afzonderlijke akte opgesteld te worden bij opmaak van de onderhandse of authentieke akte tot overdracht van zakelijke rechten.

De onderhandse akte wordt niet steeds na bemiddeling door de notaris opgesteld. Er wordt gevreesd dat de verplichting om een afzonderlijke akte op te stellen bij de onderhandse akte voor burgers moeilijk na te leven valt, aangezien zij als leken vermoedelijk niet over voldoende kennis ter zake beschikken om deze verplichting na te leven.

Daarom wordt voorgesteld om de verplichting een afzonderlijke akte op te stellen enkel nog te koppelen aan de authentieke akte. Deze authentieke akte wordt steeds opgesteld door een notaris, die wel over voldoende kennis beschikt om de verplichting uit te voeren en de burger behoorlijk voor te lichten.

Deze wijziging brengt de regeling in overeenstemming met de regeling zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat de uniformiteit ten goede komt.



AMENDEMENT Nr. 16

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Veerle Heeren, Liesbeth Homans, Griet Coppé en Else De Wachter en de heren Marc Hendrickx en Tom Dehaene

Artikel 44

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 44. Aan titel III, hoofdstuk V, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 19 maart 2004, 7 juli 2006 en 21 november 2008, wordt een artikel 20quinquies toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 20quinquies. De overtreder brengt voor het afsluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte dat op het goed een vordering of veroordeling als vermeld in artikel 20bis, §1, rust. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat op het goed een bovenvermelde vordering of veroordeling rust.

Met behoud van het recht om een schadevergoeding te eisen, vernietigt de rechtbank, op vordering van de nieuwe houder van het zakelijk recht, de titel van overdracht van zakelijk recht als de overtreder niet voldaan heeft aan de verplichting, vermeld in het eerste lid.

In afwijking van het tweede lid kan de nieuwe houder van het zakelijk recht de vordering tot vernietiging niet invoeren als de informatie, vermeld in het eerste lid, wordt meegedeeld bij het verlijden van de authentieke akte en als de nieuwe houder van het zakelijk recht verzaakt aan de vordering tot vernietiging.”.”.

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe om een bijkomend lid toe te voegen aan artikel 20quinquies van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd door artikel 44 van het ontwerp van decreet. Dit lid bepaalt dat een inbreuk op de informatieverplichting van de overdrager van het zakelijk recht kan rechtgezet worden door de informatieverplichting na te leven op het ogenblik van de opmaak van de authentieke akte.

De verplichting om kandidaat-kopers en kandidaat-houders van andere zakelijke rechten op de hoogte te stellen van een uitgebrachte herstellvordering of een veroordeling tot herstel, moet het de overnemer van een zakelijk recht mogelijk maken met kennis van zaken te beslissen. Dit wordt in de eerste plaats bewerkstelligd door voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst in voldoende informatie te voorzien voor de kandidaat-houder van het zakelijk recht. Als de informatieplicht niet wordt nageleefd, kan de nieuwe houder van het zakelijk recht de nietigheid van de overeenkomst vorderen.

Indien deze informatieverplichting niet wordt nageleefd, dient evenwel in de mogelijkheid voorzien te worden om dit recht te zetten op het ogenblik van de opmaak van de authentieke akte: wanneer dan de vereiste informatie wordt meegedeeld én de nieuwe houder van het zakelijk recht nog steeds akkoord is, dient omwille van de rechtszekerheid bepaald te worden dat geen vordering tot nietigverklaring meer ingesteld kan worden.

Deze wijziging brengt de regeling in overeenstemming met de regeling zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat de uniformiteit ten goede komt.



AMENDEMENT Nr. 17

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Veerle Heeren, Liesbeth Homans, Griet Coppé en Else De Wachter en de heren Marc Hendrickx en Tom Dehaene

Artikel 73/1 (nieuw)

Een artikel 73/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 73/1. Artikel 24 en 43 zijn niet van toepassing als de onderhandse akte voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet werd opgesteld.”.

VERANTWOORDING

Dit amendement voegt een overgangsbepaling in. Deze overgangsbepaling stelt dat de verplichting tot het opstellen van een afzonderlijke akte in het kader van een definitieve rechterlijke beslissing tot herstel niet van toepassing is op de onderhandse overeenkomsten die gesloten zijn voor de inwerkingtreding van het decreet, en waarvoor de authentieke akten worden opgesteld na de inwerkingtreding.

