

V L A A M S   P A R L E M E N T



Zitting 1996-1997

12 juni 1997

**ONTWERP VAN DECREET**

**houdende de Vlaamse Wooncode**

**AMENDEMENTEN**

---

*Zie :*

**654** (1996-1997)

– Nr. 1 : Ontwerp van decreet

**I. AMENDEMENTEN**

**voorgesteld door de heren Ward Beysen  
en Francis Vermeiren**

## Artikel 4

**In § 1 4° schrappen.**

## VERANTWOORDING

Dergelijke doelstelling impliceert een betreden van de private markt door de overheid. Hetgeen een verstorend en contraproductief effect teweeg zal brengen.

Bovendien dient de rol van de overheid in het woonbeleid beperkt te worden tot de in het artikel reeds eerder opgesomde doelstellingen.

## Artikel 5

**In § 1 het derde lid schrappen.**

## VERANTWOORDING

Aangezien het bijvoorbeeld bij de bouw van een nieuwe woning niet voor iedereen mogelijk is aan te geven hoeveel mensen er uiteindelijk na verloop van jaren in de woning zullen wonen (onder meer door gezinsuitbreiding), kan er ook geen norm gehanteerd worden inzake de omvang van de woning in relatie tot de woningbezetting.

## Artikel 6

**Het derde lid schrappen.**

## VERANTWOORDING

Gezien de onuitvoerbaarheid in de praktijk dient de notie "overbewoond" geschrapt te worden. Zie vorig amendement op artikel 5, § 1, derde lid.

## Artikel 8

**In § 1, tweede lid, op de tweede regel de woorden "60 dagen" vervangen door de woorden "90 dagen".**

## VERANTWOORDING

Gezien de krappe marge van 60 dagen lijkt een termijn van 90 dagen meer ruimte te bieden aan het college van burgemeester en schepenen om een degelijke beslissing terzake te treffen. Hierbij kan verwezen worden naar de procedure

inzake bouwaanvragen voorzien in de Stedebouwwet waar gelijkaardige termijnen voorzien zijn.

## Artikel 14bis (nieuw)

**Aan titel I, hoofdstuk II, een nieuw artikel 14bis toevoegen, dat luidt als volgt :**

*"Artikel 14bis*

*De Vlaamse regering zal jaarlijks op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap de nodige middelen uittrekken die ter beschikking zullen worden gesteld van de gemeenten in het kader van de hen opgelegde taken inzake het conformiteitsattest. Deze middelen zullen aangewend worden om de extra-kosten inzake logistiek en personeel te dekken."*

## VERANTWOORDING

Gezien de extra last die ontstaat door de invoering van een conformiteitsattest, is het niet meer dan logisch dat daartegenover een financiële compensatie staat naar de uitvoerende en dus lastendragende besturen toe.

## Artikel 17

**Dit artikel schrappen.**

## VERANTWOORDING

Gezien de praktische problemen die rijzen om enerzijds overbewoning te bepalen, anderzijds overbewoning te controleren, dient deze notie geschrapt te worden.

Daarbij komen nog de financiële bezwaren vanwege de lokale besturen naar de financiering van de herhuisvesting toe.

Ward BEYSEN

Francis VERMEIREN

---

## II. AMENDEMENT

voorgesteld door de heer Etienne Van Vaerenbergh

### HOOFDSTUK V (nieuw)

**Aan titel IV een nieuw hoofdstuk V, bestaande uit de artikelen 24bis tot 24quinquies, toegevoegen, dat luidt als volgt :**

#### "HOOFDSTUK V

*De gemeenten*

#### AFDELING 1

#### *Gemeentelijk woonbeleid*

##### *Artikel 24bis*

*Afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaams Gewest worden ingeschreven, verleent de Vlaamse regering subsidie aan de gemeenten die een actief woonbeleid voeren.*

*De Vlaamse regering bepaalt de bijzondere, eenduidige voorwaarden, om voor deze subsidie in aanmerking te komen. De gemeente moet daartoe tenminste :*

- 1° beschikken over een gemeentelijke Woonraad ;*
- 2° beschikken over een gemeentelijk woonambtenaar of woondienst ;*
- 3° beschikken over een gemeentelijk woonplan dat bekrachtigd is door de Vlaamse regering of de procedure voor de opstelling van het gemeentelijk woonplan hebben aangevat ;*
- 4° een permanente inventaris bijhouden van de leegstand, de ongeschikte woningen en de onbebouwde percelen op haar grondgebied ;*
- 5° jaarlijks de uitvoering van het gemeentelijk woonplan evalueren en een verslag over de werkzaamheden van de gemeentelijke woonambtenaar of woondienst en van de gemeentelijke Woonraad aan de Vlaamse regering bezorgen.*

*Wanneer gemeenten onderling samenwerken voor de invulling van het gemeentelijk woonbeleid is voldaan aan de voorwaarden gesteld in het vorige lid, 2° en 3°, voor zover ze gezamenlijk een woonplan opstellen dat voor de gemeenten in kwestie geldt, en ze beschikken over een gezamenlijke woonambtenaar of woondienst.*

*De Vlaamse regering beslist jaarlijks over de toekenning van de subsidie vermeld in het eerste lid, op basis van de evaluatie en de werkzaamheden, bedoeld in het tweede lid, 5°. Bij de vaststelling van het subsidiebedrag wordt rekening gehouden met de mate waarin de gemeente meewerkt aan het Vlaamse woonbeleid en met de kosten die voortvloeien uit de uitvoering van de opdrachten, vermeld in dit hoofdstuk.*

#### *Artikel 24ter*

*§ 1. Het gemeentelijk woonbeleid streeft op lokaal vlak de realisatie na van het recht op wonen. Het past in de bijzondere doelstellingen, opgenomen in artikel 4.*

*De gemeente voert een sociaal grond- en pandenbeleid, controleert de kwaliteit van de woningen en houdt zich in het bijzonder bezig met het toezicht op de woonkwaliteitsnorm. Ze kan voor de uitvoering van haar beleid onder meer projectsubsidie aanvragen en gebruik maken van het recht van voorkoop, het opeisingsrecht of de mogelijkheid om te onteigenen.*

*§ 2. Om de woonkwaliteit in de gemeente te bevorderen, kan de gemeenteraad woonverordeningen goedkeuren ter aanvulling en verfijning van de vereisten en normen die de Vlaamse regering heeft vastgesteld. De gemeentelijke woonverordeningen hebben betrekking, hetzij op het hele grondgebied van de gemeente, hetzij op een of meer woonvernieuwings- of woningbouwgebieden, opgenomen in het gemeentelijk woonplan. Ze kunnen in geen geval de woonkwaliteitsnorm buiten werking stellen.*

*§ 3. De gemeente maakt ten behoeve van de Vlaamse regering een zo volledig mogelijk overzicht op van de woonsituatie in de gemeente, en werkt jaarlijks de gegevens bij die haar door de administratie ter beschikking worden gesteld.*

*De Vlaamse regering bepaalt welke gegevens de administratie ter beschikking stelt en bepaalt hoe de gemeente deze gegevens moet bijwerken en aanvullen.*

*§ 4. Als het gemeentelijk woonbeleid niet in overeenstemming is met de bepalingen van de Vlaamse Wooncode of met het Vlaams woonplan kan de Vlaamse regering andere instanties belasten met sommige van de opdrachten vermeld in dit hoofdstuk. In dat geval kan de subsidie bedoeld in artikel 25, geheel of gedeeltelijk aan deze instantie worden verleend.*

## AFDELING 2

### De Gemeentelijke Woonraad

#### Artikel 24quater

*De gemeentelijke Woonraad heeft als opdracht, op eigen initiatief of op verzoek van de gemeenteraad of van het college van burgemeesters en schepenen, advies te geven over het gemeentelijk woonbeleid.*

*In het bijzonder geeft de raad advies over het ontwerp van het gemeentelijk woonplan, over alle initiatieven die betrekking hebben op wonen in de gemeente en over het gemeentelijke jaarverslag omtrent wonen en woonbeleid. Hij evalueert jaarlijks de uitvoering van het gemeentelijk woonplan en kan suggesties formuleren over de bijsturing ervan.*

*Het gemeentebestuur kan met een uitdrukkelijke en gemotiveerde beslissing afwijken van het advies van de gemeentelijke Woonraad.*

*Van de gemeentelijke Woonraad maken ten minste deel uit :*

- 1° afgevaardigden van de sociale woonorganisaties die actief zijn binnen de gemeente, alsook van alle andere verenigingen of initiatiefgroepen die een actieve werking inzake wonen binnen het grondgebied van de gemeente aantonen ;*
- 2° een vertegenwoordiger van de bewoners van elk woonvernieuwings- en woningbouwgebied in de gemeente ;*
- 3° een vertegenwoordiger van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn ;*

- 4° de gemeentelijke woonambtenaar of het diensthoofd van de gemeentelijke woondienst, die tevens het secretariaat waarneemt.*

*Het college van burgemeester en schepenen of de bevoegde schepen ligt in de gemeentelijke Woonraad ten minste eenmaal per jaar het gemeentelijk woonbeleid toe.*

## AFDELING 3

### De gemeentelijke woonambtenaar of woondienst

#### Artikel 24 quinquies

*De gemeentelijke woonambtenaar of woondienst :*

- 1° werkt mee aan de voorbereiding en de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid ;*
- 2° zorgt voor informatie en advies omtrent het gemeentelijk woonbeleid en voor de voorbereiding van het gemeentelijk jaarverslag omtrent wonen en woonbeleid ;*
- 3° werkt mee aan het gemeentelijk toezicht op de woonkwaliteitsnorm.*

*De Vlaamse regering bepaalt de vereisten waaraan de gemeentelijke woonambtenaar of woondienst zeker moet voldoen".*

## VERANTWOORDING

#### Artikel 24bis

In het hoofdstuk "De gemeente" streven we ernaar gemeenten uit vrije wil te betrekken bij het woonbeleid. Bovendien dienen de gemeentelijke verantwoordelijkheden inzake de zorg voor de woonkwaliteit te worden versterkt.

Het gemeentelijk woonbeleid trachten we vorm te geven : herkenbaarheid en planning staan in deze voorop. We menen dat de gemeenten ook verantwoordelijk zijn inzake de terreinkennis. Deze verantwoordelijkheid kan worden gestimuleerd door een stelselmatige inventarisatie van de gegevens inzake wonen waarover de gemeenten beschikken. Dit zou het best gebeuren via een databank die beheerd zou worden door een onderzoekscel binnen de administratie.

Het Vlaams Gewest dient bij te dragen in de financiering van het gemeentelijk woonbeleid. Daar zijn goede redenen voor :

Allereerst stimuleert deze financiering de gemeenten tot een actiever woonbeleid. Zo kan een goed werkende woondienst of woonambtenaar een klimaat scheppen om voor zijn gemeente bijkomende middelen te genereren. De

financiële mogelijkheden voor de gemeente om zorg te dragen voor de kwaliteit van de woningen zal toenemen door de belasting op leegstand en verkrotting.

Dit artikel somt bovendien ook enige voorwaarden op waaraan gemeenten moeten voldoen teneinde aanspraak te kunnen maken op financiering voor hun gemeentelijk woonbeleid.

De Vlaamse regering kan de modaliteiten inzake de bedoelde financiering bepalen.

Het derde lid biedt de gemeenten ook de mogelijkheid om met betrekking tot bepaalde aspecten van hun woonbeleid samen te werken. Deze mogelijkheid is ingeschreven om aan kleine gemeenten de mogelijkheid te laten om samen hun woonbeleid te bepalen, zonder dat zulks zou inhouden dat hun verantwoordelijkheid wordt afgestaan aan een intercommunale vereniging.

#### Artikel 24ter

In dit artikel bepalen we op welke terreinen van de gemeente een actieve rol wordt verwacht.

Enerzijds wordt een aantal elementen (sociaal grond- en pandenbeleid, terreinkennis, ...) voorgesteld die moeten bijdragen tot een actief gemeentelijk woonbeleid. Anderzijds worden enige instrumenten aangeboden (subsidies, recht van voorkoop, opeising en onteigening) die het gemeentelijk woonbeleid kunnen ondersteunen.

Het ontwerp biedt de gemeenten enige stimuli om actief mee te werken aan het Vlaams woonbeleid. De gemeenten moeten echter nog een andere, zeer belangrijke taak vervullen : kwaliteitsbewaking van de woningen.

Indien het gemeentelijk woonbeleid niet of niet conform de bepalingen van dit hoofdstuk wordt gevoerd kan de Vlaamse regering optreden. Ze kan dan andere instanties belasten met sommige van deze taken. Die instanties komen dan in aanmerking voor subsidies. Aldus wordt het woonbeleid niet volledig afhankelijk gemaakt van de wil of onwil van de gemeenten. Een voorbeeld : wanneer de gemeente niet meewerkt aan het opstellen van een inventaris van de leegstand, kan de Vlaamse regering een dergelijke opdracht, met de bijbehorende subsidie, toevertrouwen aan een onderzoeksinstituut.

#### Artikel 24quater

Een behoorlijk beleid kan enkel geschraagd worden door een democratisch besluitvormingsproces. De gemeenten die dan ook voor subsidiëring in aanmerking willen komen moeten dan ook een gemeentelijke Woonraad oprichten. Deze Raad heeft de opdracht over het gemeentelijk woonbeleid advies te verschaffen. Meer bepaald zal dit advies betrekking hebben op het ontwerp van het gemeentelijk woonplan, op alle initiatieven die betrekking hebben op wonen binnen de gemeente en op het gemeentelijk jaarverslag omtrent wonen en woonbeleid.

Jaarlijks evalueert de gemeentelijke Woonraad de uitvoering van het gemeentelijk woonplan. Ze kan dan suggesties doen voor de bijsturing ervan. Afwijking van dit advies kan enkel mits een uitdrukkelijke en gemotiveerde beslissing vanwege het gemeentebestuur.

Het ontwerp geeft enkel aan wie daarin zeker moet worden opgenomen. De verdere samenstelling wordt overgelaten aan de gemeente.

#### Artikel 24quinquies

De gemeentelijke woonambtenaar of woondienst krijgt een aantal taken toegewezen om een actief gemeentelijk woonbeleid te helpen voeren.

Etienne VAN VAERENBERGH

### III. AMENDEMENTEN

#### voorgesteld door mevrouw Vera Dua

#### Ontwerp van decreet

**In het ontwerp van decreet de woorden "gezinnen of alleenstaanden" telkens vervangen door het woord "gezinnen".**

#### VERANTWOORDING

Dit is een gevolg van het amendement D op artikel 2.

#### Artikel 2

**A. In § 1, eerste lid, 2°, op de voorlaatste en laatste regel na de woorden "belast wordt met" de woorden "de beleidsvoorbereiding en" invoegen.**

#### VERANTWOORDING

De opdracht van de administratie ligt niet enkel in de uitvoering maar ook in de beleidsvoorbereiding.

**B. In § 1, eerste lid, 6° vervangen door wat volgt :**

*"6° gezinnen in een onzekere woonsituatie : gezinnen, die op grond van hun feitelijke financiële en maatschappelijke situatie, slechts een behoorlijke woonsituatie kunnen verwerven of behouden mits aanvullende steun".*

**C. In § 1, eerste lid, een 6°bis invoegen, dat luidt als volgt :**

*"6bis° gezinnen in een zwakke woonsituatie : gezinnen, die op grond van hun feitelijke financiële en maatschappelijke situatie, slechts een behoorlijke woonsituatie kunnen verwerven of behouden mits omvattende steun ;".*

#### VERANTWOORDING

Het woord behoeftig is in deze context totaal misplaatst en kan worden verbonden met een paternalistische houding (het zich ontfemen over deze behoeftigen door de huisvestingssector).

Uiteindelijk gaat het om gezinnen die op het vlak van hun woonsituatie moeilijkheden ondervinden, waarbij inkomen en maatschappelijke positie een rol spelen.

De hier voorgestelde definities zijn een tussenvorm tussen wat de Vlaamse Wooncodecommissie voorstelde en wat in het ontwerp terug te vinden is.

#### D. In § 1, eerste lid, 8° vervangen door wat volgt :

*"8° gezin : één of meerdere personen die hun hoofverblijfplaats hebben in dezelfde woning ;".*

#### VERANTWOORDING

Binnen de sociale huisvesting kan geen moreel of ethisch oordeel worden geveld over welke vorm van samenwonen ook. Wie in een sociale woning woont moet net als elke andere burger op elk moment kunnen beslissen over het eventueel samenwonen met een of meerdere andere personen.

Er kan enkel worden bekeken of men formeel nog langer voldoet aan de verder omschreven criteria die de precare woonsituatie van een gezin omschrijven of bepalen, of dit aanleiding moet geven tot huurprijsaanpassingen, of de woningbezetting niet te hoog oploopt.

Bovendien is de telkens opnieuw terugkerende dubbelvermelding "alleenstaande en gezin" overbodig, verzwaart ze de tekst en irriteert ze.

#### E. In § 1, eerste lid, een 10bis° invoegen, dat luidt als volgt :

*"10bis° kansarme en kwetsbare bevolkingscategorieën : bewoners die niet of moeilijk kunnen voorzien in een menswaardige woonsituatie en die :*

- hetzij kansarm zijn wegens hun algemene maatschappelijke positie en in het bijzonder door hun laag inkomen ;*
- hetzij kwetsbaar zijn wegens de positie die ze op de woningmarkt innemen ten gevolge van specifieke individuele of groepsgebonden kenmerken ;".*

#### VERANTWOORDING

Vooraleer beleidsmatig is het belangrijk dat een dergelijke definitie ook in het decreet wordt opgenomen. We moeten vermijden dat de doelstelling van het sociaal huisvestingsbeleid eenzijdig wordt verengd tot het huisvesten van gerechtigden en het evenwichtig beheren van een sociaal woningpatrimonium.

#### F. In § 1, eerste lid, 22° vervangen door wat volgt :

*"22° sociale huurwoningen : een woning die als hoofverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door :*

- de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen of een sociaal verhuurkantoor ;*
- een gemeente of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn voor zover ofwel voor de woning krachtens hoofdstuk II of III van titel IV subsidie wordt verleend, ofwel de woning in sociaal beheer is genomen krachtens hoofdstuk VI van titel IV, ofwel de woning algemeen onder sociale voorwaarden wordt verhuurd en toegewezen ;".*

#### VERANTWOORDING

Wanneer de in dit artikel vermelde instellingen woningen met eigen middelen verwerven of in huur nemen zonder beroep te doen op toelagen, dan is het logisch dat ook die woningen in overeenstemming met hun sociale opdracht sociaal verhuurd worden. Het is dan ook logisch alle sociaal verhuurde woningen van deze instellingen volgens dezelfde bepalingen van deze wooncode te laten verhuren.

Enkel bij gemeenten en OCMW's kan er sprake zijn van een (in veel gevallen toevallig en beperkt) bijkomend patrimonium dat niet sociaal wordt verhuurd of eventueel serviceflats die onder andere regelingen vallen. Een beperkt aantal gemeenten en OCMW's bezitten echter wel een historisch gegroeid sociaal woningpatrimonium. Het is logisch dat ook dit patrimonium onder dezelfde voorwaarden als de betoelaagde woningen wordt verhuurd. Dit kan gebeuren in combinatie met een amendering op artikel 91.

#### G. In § 1, eerste lid, 23° op de derde en vierde regel na de woorden "het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen" de woorden ", een gemeente" toevoegen.

#### VERANTWOORDING

Het is duidelijk dat ook gemeenten hierin een rol kunnen spelen net zo goed als ze dat doen in de sector van de huurwoningen.

**H. In § 1, eerste lid, 23°, op de vierde, vijfde en zesde regel de woorden "of een Openbaar Centrum voor maatschappelijk welzijn" schrappen.**

#### VERANTWOORDING

Het werken met koopwoningen kan geen (kern)taak zijn van een Openbaar Centrum voor maatschappelijk welzijn. De koopwoningen kunnen zich onmogelijk richten naar de allerzwaksten en naar de kwetsbare groepen waar het OCMW zich in eerste instantie moet naar richten. In het kader van een te ontwikkelen gemeentelijk huisvestingsbeleid is dit eerder – voor zover nodig – een aanvullende taak voor de gemeente (zie ook amendement G).

**I. In § 1, eerste lid, 23°, op de voorlaatste en laatste regel de woorden "woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden" vervangen door de woorden "gezinnen in een onzekere woonsituatie".**

#### VERANTWOORDING

Koopwoningen zijn in praktijk slechts bereikbaar voor gezinnen waar een aanvullende steun volstaat om dit te bereiken. Binnen de budgettaire mogelijkheden en gelet op de omvang van het huisvestingsprobleem is het oogverblinding om iedereen het recht op een eigen woning te willen voorspiegelen. Het is eerlijker om dat ook decretaal te erkennen.

**J. In § 1, eerste lid, 25°, op de vijfde en zesde regel de woorden "woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden" vervangen door de woorden "gezinnen in een onzekere woonsituatie".**

#### VERANTWOORDING

Wat geldt voor de koopwoningen, geldt uiteraard ook voor sociale verkavelingen.

**K. Aan § 1, eerste lid, 31°, de volgende zinsnede toevoegen :**

*"en dat niet onder de bepaling van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers valt".*

#### VERANTWOORDING

Voor het type van woningen van kamers en studentenkamers is een aparte wetgeving uitgewerkt.

**L. In § 2 op de derde regel na het woord "feitelijke" de woorden "en maatschappelijke" invoegen en na het woord "6°" het woord "en 6bis°" invoegen.**

**gen en na het woord "6°" het woord "en 6bis°" invoegen.**

#### VERANTWOORDING

In overeenstemming met hoger amendement op artikel 2, § 1, eerste lid, 6°.

#### Artikel 4

**A. In § 1, eerste lid, vóór 1°, dat 1°bis wordt, een nieuw punt 1° invoegen, dat luidt als volgt :**

*"1° voorrang te geven aan kansarme en kwetsbare bevolkingscategorieën en extra aandacht te besteden aan wie dakloos dreigt te worden ;".*

**B. In § 1 het tweede lid schrappen.**

#### VERANTWOORDING

Dit amendement refereert duidelijker en krachtiger naar de categoriale selectiviteit die in het algemeen deel van de memorie van toelichting wordt uiteengezet. Voorrang geven gaat verder dan bijzondere aandacht. De term meest behoeftige is trouwens niet verder gespecificeerd in de tekst.

**C. In § 1 1° vervangen door wat volgt :**

*"1° het aantal sociale huurwoningen ten behoeve van de gezinnen met hoge huisvestingsmoeilijkheden uit te breiden ;".*

#### VERANTWOORDING

Dit amendement refereert naar de sectoriële selectiviteit die in het algemeen deel van de memorie van toelichting wordt uiteengezet. Het beschikbaar stellen van koopwoningen is beter op te nemen onder punt 3° (zie verder amendement E).

**D. Aan § 1 2°, de woorden "en zo nodig over te gaan tot vervanging ervan" toevoegen.**

#### VERANTWOORDING

Niet enkel renovatie, verbetering en aanpassing zullen nodig zijn, ook vervangingsbouw. Uit de resultaten van het kwaliteitsonderzoek 1994-1995 van het woningpark in Vlaanderen blijkt immers dat er ook ruim 20.000 woningen te vervangen zijn.

**E. In § 1 3° vervangen door wat volgt :**

*"3° aanvullende ondersteuning te bieden aan de gezinnen in een onzekere woonsituatie bij het verwerven of het in goede staat behouden van een woning ;".*

#### VERANTWOORDING

Dit amendement omschrijft duidelijker dan de voorgestelde tekst waar zich de ondersteuning naar kopen of bouwen situeert.

#### F. Een § 1bis invoegen, die luidt als volgt :

*"§1bis. Het Vlaams woonbeleid betreft de huidige en toekomstige bewoners, eventueel via hun organisaties, bij de voorbereiding, de ontwikkeling en het beheer van woonprojecten die hen betreffen. Het draagt zorg voor een zo goed mogelijke informatie.".*

#### VERANTWOORDING

Dit amendement baseert zich bijna tekstueel op het voorstel van de Vlaamse Wooncodecommissie. In een tijdperk waar zoveel sprake is van mondige burgers wordt het tijd dat er terzake een doorbraak tot stand komt in de sector van de sociale huisvesting.

#### G. Een § 4 toevoegen, die luidt als volgt :

*"§ 4. Het Vlaams woonbeleid streeft naar een veralgemeend gebruik van ecologische bouwmaterialen en bouwwijzen bij de bouw, het verbouwen of renoveren van sociale woningen. Daarbij wordt ook zorg gedragen voor een zo laag mogelijk energiegebruik in de woonprojecten.".*

#### VERANTWOORDING

Voor de hele bouwsector staat een ecologische heroriëntering inzake bouwmaterialen en de manier van bouwen voor de deur. De sociale woningbouw mag daarin niet achter blijven en mag niet verglijden tot een soort tweede keus, waarbij bij het bouwen minder rekening is gehouden met ecologische aspecten.

#### H. Een § 5 toevoegen, die luidt als volgt :

*"§ 5. Het Vlaams woonbeleid richt zich naar het ruimtelijke structuurplan Vlaanderen, zoals vast te stellen of vastgesteld door de Vlaamse regering krachtens het decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning.".*

#### VERANTWOORDING

De band tussen dit woonbeleid en het ruimtelijk beleid moet naar de toekomst toe eindelijk tot stand komen. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is daar een unieke kans toe. Te belangrijk om hier onvermeld te blijven als bijzondere doelstelling.

#### I. Een § 6 toevoegen, die luidt als volgt :

*"§ 6. Het Vlaams woonbeleid steunt op objectieve gegevens en op wetenschappelijk onderzoek. Het wordt geconcretiseerd in het Vlaamse Woonplan, zoals bedoeld in artikel 22, dat de krachtlijnen en de prioriteiten van het woonbeleid aan geeft.".*

#### VERANTWOORDING

Het is onbegrijpelijk dat dit punt uit de Vlaamse Wooncodecommissie niet werd overgenomen in het ontwerp. Juist het ontbreken van dergelijk onderzoek heeft de kritische reflectie binnen de sociale huisvestingssector in de voorbije decennia uitgedoofd en heeft gemaakt dat een aantal problemen – vooral inzake de secundaire huurmarkt – in de voorbije decennia niet erkend of onderschat werden. Hier wordt gerefereerd naar een nog te amenderen artikel 22.

#### Artikel 5

#### A. Aan § 1, eerste lid, een 8° toevoegen, dat luidt als volgt :

*"8° de toegankelijkheid, inzonderheid de algemene en sociale veiligheid van de delen die geheel of gedeeltelijk samenvallen met de toegang tot andere woningen of andere delen van een gebouw ;".*

#### VERANTWOORDING

Wanneer de toegang van een woning gebeurt via een gemeenschappelijk toegang (appartementengebouw) of via een mogelijke doorgang waar ook andere delen van een gebouw op aansluiten (winkelruimten) dan moet ook daar basisveiligheid aanwezig en gegarandeerd zijn.

#### B. Aan § 1, eerste lid, een 9° toevoegen, dat luidt als volgt :

*"9°. de privacy ten aanzien van de omgevende woningen en woonomgeving, inzonderheid met betrekking tot de lawaaihinder.".*



## VERANTWOORDING

Terzake is er ook nood aan minimumvoorschriften. Dit geldt ondermeer zeker ten aanzien van appartementsgebouwen waar het al te gemakkelijk doorsijpelen van lawaai tussen de woning- en de woonkwaliteit aantast.

## Artikel 6 bis (nieuw)

**Aan titel III, hoofdstuk I, een nieuw artikel 6bis toevoegen, dat luidt als volgt :**

*"Artikel 6bis*

*De gemeente kan bij verordening van de gemeenteraad strengere veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen voor woningen of bepaalde categorieën van woningen opleggen en het te huur stellen of het verhuren van woningen of van bepaalde categorieën van woningen met het oog op het naleven van deze normen aan een voorafgaande vergunning onderwerpen. "*

## VERANTWOORDING

Is het overnemen van een gelijkaardige bepaling uit het decreet op de kamerwoningen. Het biedt de mogelijkheid aan gemeenten, die geconfronteerd worden met buitengewone omstandigheden of moeilijkheden inzake veiligheid, gezondheid en kwaliteit van woningen of van bepaalde categorieën van woningen, om op die lokale omstandigheden in te gaan en passende maatregelen uit te werken.

## Artikel 6ter (nieuw)

**Aan titel III, hoofdstuk I, een nieuw artikel 6ter toevoegen, dat luidt als volgt :**

*"Artikel 6ter.*

*De Vlaamse regering stelt algemene richtprijzen op voor de verhuur van woningen rekening houdend met type, kwaliteit, oppervlakte, standing en locatie. "*

## VERANTWOORDING

Ook dit bijkomend artikel is een overname van een gelijkaardige bepaling uit het decreet op kamerwoningen.

In tegenstelling tot dit voormeld decreet is hier de term algemene richtprijzen opgenomen. Dit houdt in dat geen richtprijzen moeten worden bepaald per individuele

woning, maar dat dit kan gebeuren per groep van woningen met gelijkwaardige kenmerken.

## Artikel 7

**Aan het tweede lid de woorden ", en de algemene richthuurprijs geldig voor de groep van woningen waartoe de woning behoort" toevoegen.**

## VERANTWOORDING

Dit amendement sluit aan bij het amendement dat beoogt een artikel 6ter in de wooncode in te voegen. Nogmaals wordt hier onderstreept dat het gaat om een algemene richtprijs voor een groep van woningen met gelijkaardige kenmerken inzake type, kwaliteit, oppervlakte, standing en locatie.

## Artikel 9bis (nieuw)

**Een nieuw artikel 9bis invoegen, dat luidt als volgt :**

*"Artikel 9bis*

*§ 1. Bij elke publiciteit of informatie die wordt gegeven met het oog op het verhuren of te huur stellen van de woning moet het bestaan van een geldig conformiteitsattest voor de woning worden vermeld.*

*§ 2. Op eenvoudig verzoek wordt het conformiteitsattest voorgelegd aan belanghebbenden. "*

## VERANTWOORDING

Deze bepalingen zijn ondersteunend naar het actief gebruik van het conformiteitsattest.

Het is belangrijk dat ook de (toekomstige) huurders op de hoogte geraken van het feit dat er een systeem van conformiteitsattesten bestaat en te weten komen of er een attest afgeleverd is voor de woning waarin ze geïnteresseerd zijn.

Onder belanghebbende kan hier worden begrepen : tussenpersonen bij verhuur, kandidaat-huurders en aanpalende eigenaars.

## Artikel 14

**Aan § 1, een 4° toevoegen, dat luidt als volgt :**

*"4° de woning waarvan het kadastraal inkomen niet meer bedraagt dan 30.000 frank. "*

## VERANTWOORDING

Het betreft hier de woningen die vanuit de fiscaliteit als bescheiden worden betiteld. Kansarme en kwetsbare bevolkingscategorieën komen uiteraard in dit marktsegment terecht waar zich de meest schrijnende vormen van armoedige huisvesting voordoen.

## Artikel 15

**A. Aan § 1, een derde lid toevoegen, dat luidt als volgt :**

*"Wanneer tot herhuisvesting van de bewoners moet worden overgegaan en de bepalingen van artikel 18 § 2 niet kunnen worden toegepast, neemt de burgemeester daartoe de nodige maatregelen. Wanneer de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de betreffende gemeente over onvoldoende huisvestingsmogelijkheden beschikken, doet de burgemeester een beroep op de medewerking van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente. Desnoods kan de burgemeester niet bewoonde sociale huurwoningen vorderen voor de te herhuisvesten gezinnen. "*

## VERANTWOORDING

De herhuisvestingsplicht moet alle mogelijke gevallen omvatten. De burgemeester moet daarbij verplichtend beroep doen op de andere sociale woonorganisaties wanneer de gemeente en het OCMW het probleem niet kunnen oplossen. Bij onwil van de sociale woonorganisaties moet de burgemeester desnoods een toevallig vrijgekomen of leegstaande woning kunnen vorderen.

**B. In § 2, op de tweede regel de woorden "drie maanden" vervangen door de woorden "dertig dagen".**

## VERANTWOORDING

Zeker in een geval van mogelijke onbewoonbaarheid moet men veel sneller tot advies en beslissing komen.

**C. In § 3, eerste lid, op de derde en vierde regel de woorden "dertig dagen" vervangen door de woorden "vijftien dagen".**

## VERANTWOORDING

Wie een dergelijk dossier in gang gezet heeft zal dit in ernstige gevallen ook nauwgezet opvolgen en dus snel reageren. Er mag zo weinig mogelijk tijd verloren gaan, ook in beroep.

## Artikel 17

**In het eerste lid, de laatste zin vervangen door wat volgt :**

*"Wanneer de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de betreffende gemeente over onvoldoende huisvestingsmogelijkheden beschikken, doet de burgemeester een beroep op de medewerking van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente. Desnoods kan de burgemeester niet bewoonde sociale huurwoningen vorderen voor de te herhuisvesten gezinnen. "*

## VERANTWOORDING

De burgemeester moet verplichtend beroep doen op de andere sociale woonorganisaties wanneer de gemeente en het OCMW het probleem niet kunnen oplossen. Bij onwil van de sociale woonorganisaties moet de burgemeester desnoods een toevallig vrijgekomen of leegstaande woning kunnen vorderen.

## Artikel 19

**De zevende, achtste, negende, tiende, elfde en twaalfde regel vervangen door wat volgt :**

*"dan moet de eigenaar binnen een termijn die de Vlaamse regering bepaalt en in overeenstemming met de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, de woning een andere bestemming geven of slopen. "*

## VERANTWOORDING

Het openlaten van de keuze aan de eigenaar zal al te gemakkelijk leiden tot sloop ook in situaties waar dit totaal onverantwoord is (binnenstad en historisch merkwaardig gebouw).

## Artikel 21

**A. In het eerste lid op de tweede regel na de woorden "op verzoek" de woorden "van het Vlaams Parlement of" invoegen.**

## VERANTWOORDING

Dit sluit aan bij een nieuwe benadering van de adviesraden en een herdenken van de wisselwerking tussen parlement en regering.

**B. In het tweede lid op de vierde en vijfde regel na de woorden "het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen" de woorden ", de erkende huurdiensten" invoegen.**

VERANTWOORDING

Het is logisch om alle betrokken actoren die een uitvoerende opdracht krijgen in het woonbeleid ook in de Vlaamse woonraad te betrekken.

**C. In het vierde lid, op de eerste regel de woorden "De Vlaamse regering" vervangen door de woorden "Het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering kunnen".**

VERANTWOORDING

In aansluiting op amendement A.

Vera DUA

---