

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



Zitting 1996-1997

18 juni 1997

ONTWERP VAN DECREET

houdende de Vlaamse Wooncode

AMENDEMENTEN

Zie :

654 (1996-1997)

- Nr. 1 : Ontwerp van decreet
- Nrs. 2 en 3 : Amendementen

I. AMENDEMENT

voorgesteld door de heren Marc Olivier, Marcel Logist, mevrouw Veerle Heeren en de heer Jacques Timmermans

Artikel 4

Aan § 3 de volgende zin toevoegen :

"De woning wordt ingeplant in een omgeving die de mobiliteit en de sociale contacten tussen de bewoners voldoende kansen biedt, met het oog op de verhoging van de leefbaarheid van de woonomgeving."

VERANTWOORDING

Om de leefbaarheid van een woonomgeving te verhogen is het belangrijk dat er in de mate van het mogelijke ruimte is voor gemeenschapsvoorzieningen, waardoor bewoners (bijvoorbeeld kinderen) ruimte hebben om zich te ontplooien.

Marc OLIVIER
Marcel LOGIST
Veerle HEEREN
Jacques TIMMERMANS

II. AMENDEMENT

voorgesteld door mevrouw Vera Dua, mevrouw Veerle Heeren en de heer Jacques Timmermans

Artikel 5

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

"8° de toegankelijkheid."

VERANTWOORDING

De toegankelijkheid van een woning wordt algemeen aanvaard als een element om de veiligheid en kwaliteit van een woning te meten. Deze toevoeging is vooral van belang voor woningen die niet rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de openbare weg, maar via gemeenschappelijke delen, via niet voor bewoning bestemde delen van het gebouw (winkel-, opslagruimte, enzovoort). Onder toegankelijkheid wordt zowel de fysieke toegang tot de woning, als de mogelijkheid om zich (op een individuele manier) aan te melden, verstaan.

Vera DUA
Veerle HEEREN
Jacques TIMMERMANS

III. AMENDEMENTEN

voorgesteld door de heren Marc Olivier en Jacques Timmermans

Artikel 15

A. In § 2 de tweede zin schrappen.

B. In § 3, eerste lid, op de eerste en tweede regel de woorden "Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing" vervangen door de woorden "Tegen de beslissing of het stilzitten".

C. In § 3, tweede lid, op de laatste regel het woord "afgewezen" vervangen door het woord "ingewilligd".

VERANTWOORDING

Een behoorlijk bestuur vereist dat de instanties die een beslissing dienen te nemen, voor hun verantwoordelijkheid worden geplaatst en de beslissing dus effectief nemen. Dit geldt des te meer omdat er reeds een advies is uitgebracht door de gewestelijke ambtenaar, die de onbewoonbaar- of ongeschiktheid van de woning heeft vastgesteld en dus adviseert om op te treden.

Artikel 17

In het vierde lid, op de laatste regel het woord "afgewezen" vervangen door het woord "ingewilligd".

VERANTWOORDING

De beginselen van behoorlijk bestuur vereisen dat de instantie die een beslissing moet nemen binnen een bepaalde termijn, deze ook effectief neemt, zoniet wordt de beslissing geacht in het voordeel van de verzoeker te zijn.

Marc OLIVIER

Jacques TIMMERMANS

IV. AMENDEMENT

voorgesteld door de heer Georges Cardoen

Artikel 52

In het laatste lid, op de vierde regel de woorden "vijftien jaar" vervangen door de woorden "vijf jaar".

VERANTWOORDING

Bij het hanteren van een termijn van vijftien jaar zullen heel wat grote gezinnen niet meer in aanmerking komen voor de aankoop van hun huurwoning, vermits men mag verwachten dat het aantal kinderen ten laste op vijftien jaar tijd kan zijn gedaald. Een aantal gezinnen zal bijgevolg niet meer als "groot" gezin kunnen worden bestempeld, en onmogelijk de huurwoning die ze ettelijke jaren bewoonden kunnen aankopen.

Een termijn van vijf jaar, zoals in de huidige wettelijke regeling, lijkt hier dan ook aangewezen.

Georges CARDOEN

V. AMENDEMENT

voorgesteld door de heren Ward Beysen, Julien Demeulenaere en Francis Vermeiren

Artikel 84

In § 1, tweede lid, op de vijfde en zesde regel na het woord "herstellingswerkzaamheden," de woorden "met inbegrip van de intrestlasten op de afgesloten hypotheekleningen," invoegen.

VERANTWOORDING

Alle kosten en lasten dienen in rekening gebracht, dus ook de intrestlasten op de afgesloten hypotheekleningen.

Ward BEYSEN

Julien DEMEULENAERE

Francis VERMEIREN

VI. AMENDEMENT

voorgesteld door de heren Leonard Quintelier en Jacques Timmermans

Artikel 91

In § 1, tweede lid, op de eerste regel de woorden "In afwijking" vervangen door de woorden "In toepassing".

VERANTWOORDING

Door de wijziging van de huurwet door de federale kamer, is de onderverhuring inmiddels mogelijk.

Leonard QUINTELIER

Jacques TIMMERMANS

VII. AMENDEMENTEN

voorgesteld door mevrouw Vera Dua

Artikel 4

Een § 4 toevoegen, die luidt als volgt :

"§ 4. Het Vlaams woonbeleid moedigt bij de bouw, aanpassing, verbetering of renovatie van woningen, waarvoor krachtens de Vlaamse Wooncode subsidies of tegemoetkomingen worden verleend, het prijsbewuste gebruik van ecologisch verantwoorde bouwmaterialen en bouwwijzen aan."

VERANTWOORDING

Niet enkel voor de sociale woningbouw, maar voor alle woningen waarvoor het Vlaamse Gewest financiële tussenkomsten verleent, verdienen de ecologische aspecten groeiende aandacht. Daarbij mag de kostprijs evenwel niet uit het oog worden verloren.

Artikel 57

A. In § 1, tweede lid, de laatste zin schrappen.

VERANTWOORDING

Het is een merkwaardige onlogica in dit ontwerp van decreet. De sociale woonorganisatie die men niet eens expliciet als lid van de Vlaamse Woonraad wil aanduiden, wordt hier plotseling belast met het overleg inzake bewonersbelangen op het hele grondgebied van het Vlaamse Gewest. Voor de rest heeft deze bepaling geen enkele zin in het kader van dit ontwerp want dit overleg vindt nergens elders in welke bepaling dan ook finaliteit. Hij lijkt ons daarom beter om de organisatie zelf te laten beslissen of ze dit opneemt en in welke mate ze dit doet. Trouwens, we kunnen moeilijk bij decreet bepalen dat een dergelijk overleg enkel en alleen via deze samenwerkings- en overlegstructuur kan verlopen. Dit zou een inperking van de vrijheid van vergaderen en vereniging betekenen.

B. In § 3, 1°, op de voorlaatste regel de woorden "woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden" vervangen door de woorden "kansarme en kwetsbare bevolkingsgroepen".

VERANTWOORDING

In aansluiting op andere amendementen, en een formulering die een beter en duidelijker omschreven categoriale selectiviteit inhoudt.

Artikel 60

A. In § 2, op de tweede en derde regel de woorden "en rekening houdend met de bepalingen van artikel 29," schrappen.

VERANTWOORDING

De toepasbaarheid van artikel 29 is in dat opzicht zeer onduidelijk. Betekent dit een voorrecht voor de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen inzake subsidies ? Of wordt hier bedoeld dat subsidies enkel kunnen wanneer de gemeenten akkoord zijn ? Dan wordt dat beter vermeld. Ook in dit geval is ons inziens de decretale aanduiding van een bevoorrecht uitvoerder niet relevant, gelet op de verschillende taken die de sociale woonorganisaties hebben en kunnen vervullen.

B. In § 2, 3°, op de eerste, tweede en derde regel de woorden ", behalve voor de verrichtingen die betrekking hebben op sociale koopwoningen" schrappen.

VERANTWOORDING

In aansluiting op een amendement op artikel 2, § 1, 23°.

Artikel 61

A. In het eerste lid de tweede zin vervangen door wat volgt :

"Behoudens een andersluidende decretale bepaling, mag dit bedrag nooit hoger zijn dan :

1° 55 procent van het subsidiabele bedrag wanneer het beoogde sociaal woonproject voor meer dan vier vijfden uit een sociale verkaveling bestaat ;

2° 70 procent van het subsidiabele bedrag wanneer het beoogde sociaal woonproject voor meer dan vier vijfden uit koopwoningen of uit een combinatie van koopwoningen en een sociale verkaveling bestaat ;

3° 85 procent van het subsidiabele bedrag in de andere gevallen."

VERANTWOORDING

Dit amendement sluit grotendeels aan bij de voorstellen van de Wooncodecommissie wat betreft de indeling en het verschil in percentages. De percentages zijn wel licht opgetrokken. Met deze indeling wordt opnieuw onderscheid

gemaakt tussen huurwoningen (meer toelage) en koopwoningen en sociale kavels (meer inbreng van koper).

B. Het tweede lid schrappen.

VERANTWOORDING

Het lijkt ons pervers om de sociale mix te bewerkstelligen via een hogere betoelaging van de koopsector.

Artikel 63

Het tweede lid schrappen.

VERANTWOORDING

Gelet op de schaarse middelen lijkt het niet opportuun subsidies te verlenen voor verwerving van gronden buiten de prioritair aangeduide gebieden.

Artikel 64

In § 2, op de twaalfde, dertiende en veertiende regel de zinsnede ", noch voor de werkzaamheden voor een sociaal woonproject van de VHM of een sociale huisvestingsmaatschappij" **schrappen.**

VERANTWOORDING

Ook bij sociale huisvestingsmaatschappijen is er een onderscheid in betoelaging naargelang men al of niet inspeelt op de territoriale selectiviteit van de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden.

Artikel 65

Het derde lid vervangen door wat volgt :

"De overdracht gebeurt kosteloos."

VERANTWOORDING

Op basis van de bepaling in het ontwerp van decreet kan men opnieuw naar een 100% betoelaging gaan waarbij een deel van de kost dan overgaat van het gewest naar de gemeente en waardoor tevens het onderscheid in percentage tussen projecten die binnen of buiten de woonvernieuwings- of woningbouwgebieden wegvalt. Deze bepaling ondergraaft eens te meer de territoriale selectiviteit.

Artikel 75

A. In § 2, op de vierde regel na de woorden "artikel 60, § 2," de woorden "of door een sociaal verhuurkantoor" invoegen.

VERANTWOORDING

Er is geen enkel valabele reden waarom sociale verhuurkantoren hiervan uitgesloten zouden zijn.

B. In § 2, op de voorlaatste en laatste regel de woorden "woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden" vervangen door de woorden "gezinnen in een zwakke woonsituatie".

VERANTWOORDING

In aansluiting op andere amendementen.

C. In § 3, eerste lid, na de eerste zin de volgende zin invoegen :

"In het geval de initiatiefnemer een sociaal verhuurkantoor is, geldt de eenzijdige verkoopbelofte ten aanzien van de gemeente waar het woonproject ligt."

VERANTWOORDING

Aansluitend bij de beperking dat het niet tot de opdracht van sociale verhuurkantoren behoort om woningen in eigendom te nemen.

D. In § 3, derde lid, op de vierde en vijfde regel de woorden "woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden" vervangen door de woorden "gezinnen in een zwakke woonsituatie".

VERANTWOORDING

In aansluiting op andere amendementen.

Artikel 79

A. In § 1, op de derde en vierde regel de woorden "woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden" vervangen door de woorden "gezinnen in een onzekere woonsituatie".

VERANTWOORDING

In aansluiting op andere amendementen in verband met accuratere omschrijving van de gezinnen die in aanmerking komen voor de koopsector.

- B. In § 2, eerste lid, op de tweede en derde regel de woorden "woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden" vervangen door de woorden "gezinnen in een onzekere woonsituatie".**

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij het amendement A.

- C. In § 3 het laatste lid vervangen door wat volgt :**

"Het VWF kent in verhouding tot de gezinsgrootte een extra interestvermindering toe die de Vlaamse regering bepaalt."

VERANTWOORDING

Deze extra interestvermindering is wezenlijk in het inschakelen van het VWF naar de grote gezinnen. Anders kan de algemene reglementering naar alle gezinnen worden toegepast en hoeft het VWF niet meer.

Artikel 82

- In het eerste lid, op de vijfde en zesde regel de woorden "woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden" vervangen door de woorden "gezinnen in een zwakke woonsituatie".**

VERANTWOORDING

In aansluiting op andere amendementen in verband met accuratere omschrijving van de gezinnen die in aanmerking komen voor de huursector.

Artikel 83

- A. In het eerste lid, 1°, op de eerste regel de woorden "woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden" vervangen door de woorden "gezinnen in een onzekere woonsituatie".**
- B. In het eerste lid, 2°, op de eerste regel de woorden "woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden" vervangen door de woorden "gezinnen in een onzekere woonsituatie".**

- C. In het eerste lid, 3°, op de eerste regel de woorden "woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden" vervangen door de woorden "gezinnen in een zwakke woonsituatie".**

VERANTWOORDING

In aansluiting op andere amendementen in verband met accuratere omschrijving van de gezinnen die in aanmerking komen voor de koopsector.

Artikel 84

- In het derde lid, op de eerste regel het woord "woonbehoeftige" schrappen.**

VERANTWOORDING

Of het gezin al dan niet woonbehoeftig is speelt in deze bepaling geen rol meer. Een gezin dat ooit een sociale koopwoning verwierf, hoeft na al die jaren niet noodzakelijk meer woonbehoeftig te zijn.

Artikel 85

- In § 1, tweede lid, 2°, op de eerste, tweede en derde regel de zinsnede "die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse regering bepaalde termijn" vervangen door de zinsnede "die geen andere bestemming kreeg of niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse regering bepaalde termijn".**

VERANTWOORDING

In aansluiting op een amendement op artikel 19.

Artikel 91

- A. Paragraaf 1 vervangen door wat volgt :**

"§ 1. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de woningen die als sociale huurwoningen worden verhuurd door een sociale woonorganisatie, een gemeente of een OCMW. Ze zijn niet van toepassing op woningen die als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaams welzijnsbeleid.

Voor de woningen, die de instanties vermeld in het eerste lid, zelf hebben gehuurd of gebouwd en verder onderverhuren als sociale huurwoning, gebeurt dit in afwijking van artikel 1717, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek."

VERANTWOORDING

Het sociaal verhuren van woningen mag niet langer volgens verschillende stelsels gebeuren naargelang het al of niet betoelagen, naargelang de keuze van de initiatiefnemer voor het ene of het andere stelsel. Daarom moet de mogelijkheid op afwijking van artikel 1717, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, niet als optie maar als verplichting worden ingevoerd. Deze verplichting moet ook gelden voor sociale huurwoningen gebouwd zonder toelagen door welke initiatiefnemer ook.

B. In § 2, eerste lid, 3° vervangen door wat volgt :

"3° gemeenten, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten. "

C. Aan § 2, eerste lid, een 4° en 5° toevoegen, die luiden als volgt :

"4° openbare centra voor maatschappelijk welzijn, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten ;

5° de sociale verhuurkantoren, na advies van de erkende samenwerkings- en overlegstructuur, bedoeld in artikel 57. "

VERANTWOORDING

Er kunnen ook redenen zijn om de specifieke voorwaarden te laten verschillen tussen gemeenten, OCMW's en sociale verhuurkantoren. Het hier apart rubriceren verplicht dit niet, maar laat in ieder geval de mogelijkheid open. Als voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en voor het VWF een advies wordt gevraagd, kan dit ook gebeuren aan de overkoepelende organisaties van gemeenten, OCMW's en sociale verhuurkantoren.

Artikel 93

Een § 1bis invoegen, die luidt als volgt :

"§ 1bis. Wanneer in een gemeente meer dan drie sociale woonorganisaties sociale huurwoningen verhuren, houdt de gemeente onverminderd de bepaling van § 1, een centraal kandidatenregister bij, dat de identiteit vermeldt van alle kandidaat-huurders, die kandidaat zijn voor een sociale huurwoning in de gemeente en ingeschreven zijn in een kandidatenregister van een verhuurder, die actief is op het grondgebied van de gemeente. Het centraal kandidatenregister vermeldt tevens de identiteit van de huurders aan wie in de loop van het lopende en het

vorige kalenderjaar een sociale huurwoning in de betrokken gemeente werd toegewezen. Het centraal kandidatenregister bevat dezelfde gegevens als het kandidatenregister van de betrokken verhuurders. De betrokken verhuurders melden onverwijld elke nieuwe inschrijving en elke wijziging aan hun kandidatenregister aan de gemeente. Omgekeerd bezorgt de gemeente op elk verzoek van een verhuurder een geactualiseerd afschrift van het centraal kandidatenregister. "

VERANTWOORDING

Wanneer teveel sociale woonorganisaties, zeker wanneer ze zich onder dezelfde voorwaarden tot dezelfde doelgroep richten, eventueel nog aangevuld met de gemeente en het OCMW, sociale huurwoningen aanbieden, wordt het voor de kandidaat-huurder, rechthebbende, totaal onoverzichtelijk en een enorme administratieve rompslomp.

De huidige praktijk waarbij kandidaat-huurders zich in grote steden tot op zes, zeven plaatsen moeten gaan inschrijven, is vanuit het standpunt van een Vlaams woonbeleid niet meer te verantwoorden. Het is een bijkomende administratieve drempel voor de sociaal zwaksten uit onze samenleving.

De inschrijving bij één verhuurder moet daarom volstaan om in een centraal kandidatenregister te komen en zo in aanmerking te komen voor de toewijziging van elke voor het gezin geschikte sociale huurwoning, ongeacht wie in de gemeente de verhuurder is. Een centraal kandidatenregister enkel met betrekking tot de sociale huisvestingsmaatschappijen is te beperkt.

Artikel 95

A. In het eerste lid, op de zevende regel na het woord "artikelen" de woorden "15, § 1, derde lid, " invoegen.

VERANTWOORDING

In aansluiting op een amendement bij artikel 15, § 1.

B. In het tweede lid, op de negende en tiende regel de woorden "de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden" vervangen door de woorden "kansarme en kwetsbare bewonerscategorieën".

VERANTWOORDING

In aansluiting op andere amendementen en terugkerend naar een formulering, die een betere en duidelijker omschreven categoriale selectiviteit vooropstelt.

C. In het derde lid, op de tweede regel de zinsnede na het woord "bepaalt," vervangen door wat volgt :

"geldt binnen elke prioriteit de chronologische volgorde van inschrijvingen in ofwel het centraal-kandidatenregister, wanneer aanwezig overeenkomstig de bepalingen van artikel 93, § 1bis, ofwel het kandidatenregister van de verhuurder, vermeld in artikel 93, § 1 in de andere gevallen".

VERANTWOORDING

Aanpassing aan het amendement dat het centraalkandidatenregister invoert en daardoor ook de mogelijkheid opent om de toewijzing op basis ervan te laten gebeuren, wat hier wordt voorzien.

D. Na het derde lid een nieuw lid invoegen, dat luidt als volgt :

"In gehele of gedeeltelijke afwijking op de vorige bepalingen van dit artikel kan de Vlaamse regering specifieke toewijzingscriteria erkennen voor een woonproject dat ofwel voorkomt uit de lokale woonstructuur ofwel wordt opgezet met inspraak van de toekomstige bewoners.".

VERANTWOORDING

Het invoegen van deze bepaling moet het mogelijk maken om enerzijds waar nodig over te gaan tot gehele of gedeeltelijke toewijzing van sociale huurwoningen op buurtniveau, anderzijds woonprojecten met inspraak van toekomstige bewoners op te zetten. Het is echter vrij moeilijk tot onmogelijk om daar algemeen geldende regels voor op te stellen. De toewijzingsregels kunnen verschillen van project tot project. Bovendien is het niet evident dat voor elk project dat nauw aansluit bij de lokale woonstructuur wordt overgegaan tot een toewijzing op buurtniveau. Vandaar de optie om de Vlaamse regering toe te laten in die gevallen specifieke toewijzingscriteria per project te erkennen.

Artikel 97

In het tweede lid, op de tweede regel na het woord "VHM" de woorden ", van het VWF, van de VVSG en van de erkende samenwerkings- en overlegstructuur, bedoeld in artikel 57" invoegen.

VERANTWOORDING

De betrokken bepaling kan betrekking hebben op complexen van sociale huurwoningen die niet alleen toebehoren aan of verhuurd worden door sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook door het VWF, door gemeenten of OCMW's of zelfs door sociale verhuurkantoren. Het is in

die zin dan ook wenselijk dat alle betrokken koepelorganisaties advies kunnen uitbrengen.

Artikel 98

Aan § 3, derde lid, de woorden "en voorzover de herhuisvesting van de huurder in een voor hem betaalbare woning is geregeld" toevoegen.

VERANTWOORDING

Onvermogenheid kan zonder adequate herhuisvesting enkel leiden tot dakloosheid of wonen in een totaal minderwaardige huisvesting.

Artikel 99bis (nieuw)

Aan hoofdstuk I een nieuw artikel 99bis toevoegen, dat luidt als volgt :

"Artikel 99bis

Minstens eenmaal per jaar organiseert elke sociale woonorganisatie een openbare informatie- en hoorzitting ten behoeve van haar huurders.

De huurders kunnen er alle mogelijke vragen en klachten formuleren ten aanzien van de algemene dienstverlening, de verhuring, de sociale huurwoningen, het samenwonen in en de woonomgeving van de sociale wooncomplexen.

Sociale woonorganisaties met een groot aantal sociale huurwoningen kunnen de organisatie van de informatie- en hoorzitting opsplitsen naar deelgebieden.".

VERANTWOORDING

De sociale woonorganisaties hebben er alle belang bij om klachten, gebrekkige dienstverlening, samenlevingsproblemen op tijd te registreren en binnen hun verantwoordelijkheden naar oplossingen te zoeken. Een jaarlijkse hoorzitting is daartoe een nuttig communicatie-instrument.

Artikel 100

Paragraaf 2 schrappen.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij het amendement op artikel 93.

Vera DUA
