

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



Zitting 2005-2006

5 juli 2006

VOORSTEL VAN DECREET

**– van de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Veerle Heeren en Dominique Guns
en de heer Bart De Wever –**

**houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995
houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996,
van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en
veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers
en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,
wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking**

TEKST AANGENOMEN DOOR DE PLENAIRE VERGADERING

Zie:

672 (2005-2006)

- Nr. 1: Voorstel van decreet
- Nr. 2: Advies van de Raad van State
- Nr. 3: Amendementen
- Nr. 4: Verslag

HOOFDSTUK I

Algemeen

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

HOOFDSTUK II

Wijzigingen aan het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Artikel 2

Artikel 34 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, gewijzigd bij de decreten van 15 juli 1997, 24 december 2004 en 24 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 34

De woning die onbewoonbaar en/of ongeschikt wordt verklaard overeenkomstig de artikelen 15 en 16 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en de kamer of studentenkamer die onbewoonbaar en/of ongeschikt wordt verklaard overeenkomstig artikel 16, tweede lid, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, worden geïnventariseerd op de lijst, bedoeld in artikel 28. Ze worden ingeschreven op de datum van het besluit van de burgemeester, of in voorkomend geval, op de datum die bepaald wordt in het besluit van de Vlaamse Regering waarbij de woning, de kamer of de studentenkamer onbewoonbaar en/of ongeschikt wordt verklaard.”.

HOOFDSTUK III

Wijzigingen aan het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers

Artikel 3

In artikel 11, tweede lid, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheids-

normen voor kamers en studentenkamers wordt het woord “negentig” vervangen door het woord “zes-tig”.

Artikel 4

Artikel 16 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 16

De kamer die niet beantwoordt aan de normen, bedoeld in artikelen 4, 6 en 7, en de studentenkamer die niet beantwoordt aan de normen, bedoeld in artikelen 4 en 8, zijn ongeschikt. Als de kamer of studentenkamer gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, is de kamer of studentenkamer onbewoonbaar. De Vlaamse Regering bepaalt nader de criteria aangaande de conformiteit met de vereisten, bedoeld in artikelen 4, 6, 7 en 8.

De kamer of de studentenkamer wordt overeenkomstig de bepalingen van artikelen 15 en 16 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard.

De kamer of studentenkamer met een bezetting die groter is dan toegelaten volgens de normen, bedoeld in artikelen 6 en 8, §1, vierde lid, is overbewoond wanneer het aantal bewoners van de kamer of studentenkamer zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt. De kamer of studentenkamer wordt overeenkomstig artikel 17 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode overbewoond verklaard.

Wanneer de kamer of studentenkamer ongeschikt en/of onbewoonbaar, of overbewoond wordt verklaard, zijn respectievelijk de maatregelen, bepaald in artikelen 15, 16 en 17 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode van toepassing. De bepalingen van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting zijn van toepassing op de kamer of studentenkamer, bedoeld in het tweede lid.”.

Artikel 5

Artikel 17 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 17

Wanneer een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 of

een studenten- of studentengemeenschapshuis of een studentenkamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4 en 8, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

Het misdrijf, bedoeld in het eerste lid, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar in volgende gevallen:

- 1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt;
- 2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldlige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.”.

Artikel 6

In hetzelfde decreet worden een artikel 17bis en een artikel 17ter ingevoegd, die luiden als volgt:

“Artikel 17bis

§1. Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om het goed, bedoeld in artikel 17, te laten voldoen aan de vereisten van artikelen 4, 6, 7 en 8. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied het goed, bedoeld in artikel 17, zich bevindt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen of ambtshalve, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de werken. De termijn voor de uitvoering van de werken bedraagt maximaal twee jaar.

Wanneer de overtreder geen houder is van een zakelijk recht op het goed, bedoeld in artikel 17, kan de rechtbank, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen of ambtshalve, machtiging verlenen aan de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of even-

tueel de burgerlijke partij om in de uitvoering van de werken te voorzien.

§2. De vorderingen, bedoeld in §1, worden bij het parket ingeleid bij gewone brief, in naam van het Vlaamse Gewest of het college van burgemeester en schepenen, door de wooninspecteurs en de aangestelden van het college van burgemeester en schepenen.

§3. De vordering wordt uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikelen 4, 6, 7 en 8.

§4. De vordering vermeldt minstens de gebreken waarvan het herstel wordt gevorderd.

§5. De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het gerechtelijk arrondissement waar het goed, bedoeld in artikel 17, zich bevindt, de uitvoering van werken vorderen zoals omschreven in §1.

§6. De overtreder brengt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs, op de hoogte indien hij de opgelegde werken vrijwillig heeft uitgevoerd. Daarop wordt door de wooninspecteur, na controle ter plaatse, een procesverbaal van vaststelling opgemaakt als bewijs van het uitvoeren van de werken en van de datum ervan.

§7. Voor het geval dat de werken door de overtreder niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd, beveelt het vonnis van de rechter, bedoeld in §§1 en 5, dat de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of eventueel de burgerlijke partij ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

Wanneer de overtreder in gebreke blijft of in geval van toepassing van wat bepaald is in §1, laatste lid, is hij verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

De verjaringstermijn van de maatregel, bedoeld in §§1 en 5, neemt een aanvang vanaf het verstrijken van de termijn die de rechtbank bepaald heeft voor de tenuitvoerlegging ervan.

§8. Bij een veroordeling wegens één van de misdrijven, bepaald in artikel 17, machtigt het vonnis van de rechter, bedoeld in §§1 en 5, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten, bedoeld in artikel 15, §1, laatste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, te verhalen op de overtreder.

De overtreder is verplicht alle kosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

Artikel 17ter

De dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 17, of het exploit tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 17bis, §5, is pas ontvankelijk na overschrijving in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn.

Elke eindbeslissing die in de zaak gewezen is, wordt op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven op de wijze, bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet. Bij gebrek aan een overschrijving, bedoeld in het eerste lid, wordt de eindbeslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging. Hetzelfde geldt voor het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat het vonnis is uitgevoerd.

De dagvaarding of het exploit vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het misdrijf en identificeert de eigenaar ervan, in de vorm en onder de sanctie voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheeken.

Elke eindbeslissing die in de zaak gewezen is, is steeds tegenstelbaar aan derden-verkrijgers, van wie de titel niet was overgeschreven vóór de in het eerste lid bedoelde overschrijving, of vóór de inschrijving van de dagvaarding of het exploit tot inleiding van het geding, op de kant van de overschrijving van een eerdere titel van verkrijging.

In de gevallen waarin openbare besturen of derden tot uitvoering van werken, bedoeld in artikel 17bis, §1, op kosten van de overtreder zijn overgegaan, wordt de daaruit te hunnen bate voortvloeiende schuldvordering gewaarborgd door een wettelijke hypotheek, die ingeschreven, vernieuwd, verminderd

of gedeeltelijk doorgehaald wordt overeenkomstig de bepalingen in de hoofdstukken IV en V van de hypotheekwet.

Die waarborg dekt ook de schuldvordering ten gevolge van de kosten van de hypothecaire formaliteiten, die door hen zijn voorgeschoten en die ten laste komen van de veroordeelde.”.

HOOFDSTUK IV

Wijzigingen aan het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 7

Aan artikel 15, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° na het eerste lid worden de volgende twee leden ingevoegd, die luiden als volgt:

“In afwijking van artikel 18, §1, kan de burgemeester op advies van de gewestelijke ambtenaar bepalen dat de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken worden uitgevoerd binnen een door hem of haar bepaalde termijn, die maximaal 15 dagen bedraagt. Na het verstrijken van die termijn moet de woning beantwoorden aan de in artikel 5 bedoelde normen of aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort, bedoeld in artikel 31 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. De gewestelijke ambtenaar gaat na of de werken zijn uitgevoerd en de woning beantwoordt aan de vermelde normen en vereisten.

Indien de nodige werken niet uitgevoerd worden binnen de termijn, bedoeld in het tweede lid, kan de burgemeester die werken laten uitvoeren. Op vertoon van een staat kunnen de kosten van de werken verhaald worden op de eigenaar.”;

2° twee leden worden toegevoegd, die luiden als volgt:

“In de gevallen dat de burgemeester overgaat tot herhuisvesting, kunnen de volgende kosten worden verhaald op de eigenaar:

- 1° de kosten om de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning te ontruimen;
- 2° de vervoerkosten en/of stockeerkosten met betrekking tot het meubilair en de goederen van de bewoners van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning;
- 3° de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
- 4° het saldo van de huurkost van de nieuwe huurwoning, waarbij de maandelijkse huurkost wordt verminderd met een bedrag gelijk aan 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de huurder;
- 5° het saldo van de verblijfskost van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, waarbij de maandelijkse kost van het verblijf wordt verminderd met een bedrag gelijk aan 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de huurder.

De kosten, bedoeld in het zesde lid, 4° en 5°, kunnen worden verhaald voor de periode van maximum één jaar.”.

Artikel 8

Artikel 20, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 7 mei 2004, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 20

§1. Wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

Wanneer een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ont-

breken of niet behoorlijk functioneren, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die dat roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

Het misdrijf, bedoeld in het eerste of tweede lid, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar in volgende gevallen:

- 1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt;
- 2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.”.

Artikel 9

In hetzelfde decreet worden een artikel 20bis en een artikel 20ter ingevoegd, die luiden als volgt:

“Artikel 20bis

§1. Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied de woning, bedoeld in artikel 20, zich bevindt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen of ambtshalve, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de werken. De termijn voor de uitvoering van de werken bedraagt maximaal twee jaar.

Wanneer de overtreder geen houder is van een zake-lijk recht op de woning, kan de rechtbank, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen of ambtshalve, machtiging verlenen aan de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of eventueel de burgerlijke partij om in de uitvoering van de werken te voorzien.

§2. De vorderingen, bedoeld in §1, worden bij het parket ingeleid bij gewone brief, in naam van het

Vlaamse Gewest of het college van burgemeester en schepenen, door de wooninspecteurs en de aangestelden van het college van burgemeester en schepenen.

§3. De vordering wordt uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5.

§4. De vordering vermeldt minstens de gebreken waarvan het herstel wordt gevorderd.

§5. De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het gerechtelijk arrondissement waar de woning, bedoeld in artikel 20, zich bevindt, de uitvoering van werken vorderen zoals omschreven in §1.

§6. De overtreder brengt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs, op de hoogte indien hij de opgelegde werken vrijwillig heeft uitgevoerd. Daarop wordt door de wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt als bewijs van het uitvoeren van de werken en van de datum ervan.

§7. Voor het geval dat de werken door de overtreder niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd, beveelt het vonnis van de rechter, bedoeld in §§1 en 5, dat de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of eventueel de burgerlijke partij, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

Wanneer de overtreder in gebreke blijft of in geval van toepassing van hetgeen bepaald is in §1, laatste lid, is hij verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

De verjaringstermijn van de maatregel, bedoeld in §§1 en 5, neemt een aanvang vanaf het verstrijken van de termijn die de rechtbank bepaald heeft voor de tenuitvoerlegging ervan.

§8. In geval van veroordeling wegens één van de misdrijven, bepaald in artikel 20, §1, machtigt het vonnis van de rechter, bedoeld in §§1 en 5, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen

om de kosten, bedoeld in artikel 15, §1, laatste lid, te verhalen op de overtreder.

De overtreder is verplicht alle kosten te vergoeden op vertoon van een staat opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

Artikel 20ter

De dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 20, of het exploit tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 20bis, §5, is pas ontvankelijk na overschrijving in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn.

Elke eindbeslissing die in de zaak gewezen is, wordt op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven op de wijze, bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet. Bij gebrek aan een overschrijving, bedoeld in het eerste lid, wordt de eindbeslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Hetzelfde geldt voor het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat het vonnis is uitgevoerd.

De dagvaarding of het exploit vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het misdrijf en identificeert de eigenaar ervan, in de vorm en onder de sanctie voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheeken.

Elke eindbeslissing die in de zaak gewezen is, is steeds tegenstelbaar aan derden-verkrijgers, van wie de titel niet was overgeschreven vóór de in het eerste lid bedoelde overschrijving, of vóór de inschrijving van de dagvaarding of het exploit tot inleiding van het geding, op de kant van de overschrijving van een eerdere titel van verkrijging.

In de gevallen waarin openbare besturen of derden tot uitvoering van werken, bedoeld in artikel 20bis, §1, op kosten van de overtreder zijn overgegaan, wordt de daaruit te hunnen bate voortvloeiende schuldvordering gewaarborgd door een wettelijke hypotheek, die ingeschreven, vernieuwd, verminderd of gedeeltelijk doorgehaald wordt overeenkomstig de bepalingen in de hoofdstukken IV en V van de hypotheekwet.

Die waarborg dekt ook de schuldvordering ten gevolge van de kosten van de hypothecaire formaliteiten, die door hen zijn voorgesloten en die ten laste komen van de veroordeelde.”.

HOOFDSTUK V

Inwerkingtreding

Artikel 10

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