

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



Zitting 2005-2006

24 januari 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**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. DE VLAAMSE WOONMARKT

1.1. Een van de belangrijkste kenmerken van de Vlaamse woonmarkt is het relatief grote aandeel eigenaars. In de naoorlogse periode is het aandeel eigenaars gestegen van 42% in 1947 tot 73% in 2002. Parallel hieraan is het aandeel huurders in de naoorlogse periode gekrompen van 55% in 1947 tot 24% in 2002. Het aandeel sociale huurwoningen op het totale woonpatrimonium bedraagt 5,7% in Vlaanderen (situatie 2004). Dat percentage is de laatste decennia nagenoeg stabiel gebleven.

Met het huidige percentage eigenaars behoort Vlaanderen tot de koplopers van Europa. De woningmarkt en het naoorlogse woonbeleid richtten zich op de verwerving van een eigen woning. Het woonbeleid stimuleerde traditioneel in sterke mate het woningbezit. Dat blijft een waardevolle beleids optie omdat een eigen woning als een soort verzekering voor de oude dag kan fungeren. Evenwel benadrukken onderzoekers dat het stimuleren van het woningbezit in zijn resultaten beperkt is en allicht een stagnatiepunt zal bereiken. Dat houdt ook in dat het beleid steeds aandacht moet blijven hebben voor de huursector.

1.2. Naast het feit dat de huurmarkt de laatste decennia inkrimpt, wordt een wijziging van het sociaaleconomische profiel van de huurder vastgesteld. Onderzoek toont aan dat het sociaaleconomische profiel van de huurder in de laatste decennia sterk is verzwakt. Huishoudens uit de laagste-inkomensgroepen en bestaansonzekere huishoudens zijn momenteel oververtegenwoordigd onder de huurders. Eenzelfde oververtegenwoordiging wordt vastgesteld bij de groep van de alleenstaanden. De huursector evolueert meer en meer naar een restsector waar voornamelijk huishoudens terechtkomen die weinig alternatieven op de woonmarkt hebben. Die tendens is eveneens waar te nemen binnen de sociale huurmarkt. Het mag dan ook geen verwondering wekken dat binnen een dergelijke huurderspopulatie het merendeel geen eigen woning zal kunnen verwerven. Die mensen blijven noodgedwongen aangewezen op de huurmarkt, meer in het bijzonder op de private huurmarkt.

1.3. Een ander belangrijk kenmerk van de Vlaamse woonmarkt is dat die markt relatief krap is. Het aan-

tal beschikbare woningen in Vlaanderen per 1000 inwoners is aan de lage kant. Berekeningen op basis van de NIS-enquête van 2001 tonen aan dat er 415 woningen beschikbaar zijn per 1000 inwoners. Dat is onder het Europese gemiddelde. Het aantal woningen op 1000 inwoners neemt weliswaar toe, maar niet evenredig met de gezinsverdunding.

In een krappe woonmarkt hebben voornamelijk de lagere-inkomensgroepen het extra moeilijk. Enerzijds blijft voor de lage-inkomensgroepen het aanbod beperkt, anderzijds moet er binnen het voor hen beschikbare segment vaak een dure huurprijs betaald worden.

Een ander gevolg van de krappe woonmarkt is dat woningen van slechte kwaliteit blijven worden aangeboden. Woningen van ondermaatse kwaliteit kunnen binnen een dergelijke marktcontext verhuurd worden tegen hoge huurprijzen. Vooral voor de lagere-inkomensgroepen, die weinig alternatieven hebben op de woonmarkt, werkt een krappe woonmarkt contra-productief.

1.4. Een volgend belangrijk kenmerk van de Vlaamse woningmarkt is het hoge comfortpeil. In het algemeen is een sterke comfortverbetering vast te stellen. De sociaaleconomische enquête van 2001 toont aan dat 96,5% van de Vlaamse huishoudens over een badkamer beschikt en 97,6% over een wc. In 70% van de woningen is centrale verwarming geïnstalleerd. Dat is een sterke verbetering ten aanzien van de toestand in 1991. Toch blijken er binnen de woonmarkt verschillen te bestaan. Zo toont onderzoek aan dat de huurwoningen minder goed uitgerust zijn dan de woningen die bewoond worden door eigenaars. Tevens is de kwaliteit van de private huurwoningen doorgaans minder hoog. Van de huurders woont ongeveer 18% in een woning van slechte kwaliteit, tegenover iets meer dan 10% van de eigenaars.

1.5. Een ander kenmerk van de Vlaamse woonmarkt zijn de regionale verschillen en de verschillen tussen het platteland en de steden. In het algemeen is de kwaliteit van het woonpatrimonium in Oost- en West-Vlaanderen iets lager. De ouderdom van het patrimonium is daar niet vreemd aan. Ook de steden vertonen op het gebied van wonen een ander profiel dan het platteland. In de eerste plaats is het percentage huurders in de steden veel groter dan in de rest van Vlaanderen. Zo hebben Antwerpen en Gent respectievelijk 44% en 45% huurders (Vlaanderen 26%). Ook het aandeel alleenstaanden en alleenstaanden

met kinderen is er veel hoger. In Gent en Antwerpen zijn er respectievelijk 46% en 43% alleenwonenden. De markt speelt in op deze tendensen. Er wordt dan ook vastgesteld dat het percentage woningen dat kleiner is dan 35 m², er de laatste tien jaar nagenoeg verdubbeld is, tot 12% van de woningmarkt in Antwerpen en Gent.

De huisvestingsmarkt is dan ook geen statisch, maar wel een dynamisch en veranderlijk gegeven waar specifieke factoren een rol spelen. Zo blijft de stad een aantrekkingskracht uitoefenen op inkomenszwakke groepen, zoals asielzoekers, en vormt de grootste-delijke context een voedingsbodem voor malafide verhuurpraktijken. Ook het aantrekken van (vaak illegale) arbeidskrachten uit de voormalige Oostblok-landen gaat vaak gepaard met allerlei ontoereikende vormen van wonen in containers, loodsen en dergelijke. Dat laatste fenomeen duikt ook op buiten de grootsteden.

1.6. Globaal genomen verkeert het Vlaamse woonpatrimonium in een goede staat. Hierbij blijken de sterke comfortverbetering en het grote aandeel eigenaars sterke troeven. Toch moet de overheid waakzaam blijven om de Vlaamse woonmarkt in haar zwakste segmenten te volgen, in het bijzonder de private huurmarkt en specifiek in de grotere steden. Bovendien is het aanbevelenswaardig een soepel instrumentarium te ontwikkelen waardoor nieuwe fenomenen kunnen worden aangepakt zoals het wonen van (illegale) arbeidskrachten in containers. Enkel een performant instrumentarium maakt het mogelijk de uitwassen op de woonmarkt aan te pakken.

2. HET INGRIJPEN VAN DE OVERHEID

2.1. Om uitvoering te geven aan het grondwettelijke recht op menswaardig wonen, is in de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode) onder meer bepaald dat elke woning aan minimale kwaliteitseisen moet voldoen. Een woning die er niet aan voldoet, is in beginsel kwalitatief ondermaats en niet geschikt om erin te wonen. Met het bepalen van een set aan minimale normen heeft de gewestelijke overheid een belangrijke stap gezet in de opwaardering van het woonpatrimonium.

2.2. De Vlaamse Wooncode bevat de nodige instrumenten en procedures om de opgelegde normen daadwerkelijk na te gaan. Zo kan elkeen die een belang kan aantonen, de procedure starten om een woning

te laten controleren of die al dan niet ongeschikt of onbewoonbaar is. Bij de ontwikkeling van het instrumentarium is tevens gezocht naar een evenwichtige taakverdeling tussen het gewest en de lokale overheid. Na een onderzoek van de gewestelijke ambtenaar en op diens advies neemt de burgemeester uiteindelijk de beslissing de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Een woning is ongeschikt indien de minimale normen worden geschonden en er meerdere gebreken vastgesteld worden, zonder dat de bewoners ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's lopen. De woning kan ongeschikt worden verklaard als de verschillende gebreken 18 strafpunten of meer opleveren. De woning wordt onbewoonbaar verklaard wanneer er ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's worden vastgesteld. Dat is bijvoorbeeld het geval bij gevaar op CO-intoxicatie of elektrocutiegevaar.

De procedures uitgewerkt in de Vlaamse Wooncode, bewijzen op het terrein hun nut. Sedert de inwerking-treding van de Vlaamse Wooncode tot medio 2005 werden de controleurs van het Vlaamse Gewest verzocht 16.453 woningen te onderzoeken. Het onderzoek heeft bij 8391 woningen geleid tot een besluit van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring (dat is 51% van de onderzochte woningen). Medio 2005 staan er nog 3649 woningen op de inventaris van de ongeschikte of onbewoonbare woningen. Een en ander betekent dat heel wat woningen hersteld zijn of uit de woningmarkt werden genomen (onder meer door sloop).

De procedure is op het terrein goed ingeburgerd. De sociale instanties, maar ook de particulieren, kennen de procedure. Het starten van de procedure gebeurt dan ook doorgaans vanuit derden. Ook de actoren geven een correcte uitvoering aan de procedure. Op basis van het gewestelijke onderzoek en het advies neemt de burgemeester binnen de toegemeten tijd een beslissing.

2.3. Een aparte procedure, die eveneens in de Vlaamse Wooncode is opgenomen, betreft de strafrechtelijke aanpak. Wanneer een ongeschikte of onbewoonbare woning verder wordt verhuurd, kan tegen de verhuurder een proces-verbaal worden opgesteld. Zeker in de gevallen van huisjesmelkerij is deze aanpak meer dan wenselijk. Een aparte dienst, met name de Vlaamse Wooninspectie, werd hiertoe eind 2001 opgericht.

De Vlaamse Wooninspectie heeft in haar derde jaar-rapport de resultaten en de werking uiteengezet. In het totaal werden 1216 processen-verbaal opgemaakt (eerste drie werkjaren). Het betreft doorgaans onbe-

woonbare woningen waar tal van gebreken en risico's worden vastgesteld. In 78% van de gevallen vertoont de woning meerdere ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's, en zijn de woningen volkomen onbewoonbaar.

In één derde van de dossiers van de Vlaamse Wooninspectie zijn de woningen reeds in een vroegere fase onbewoonbaar verklaard, maar bleven ze desondanks verder verhuurd. Tevens is in heel wat gevallen de problematiek verweven met andere problemen en misdrijven zoals illegale werkverschaffing, inbreuken op de vreemdelingenwetgeving, mensenhandel en dergelijke. Deze verwevenheid toont aan dat de wooninspectie zich effectief richt op de onderste segmenten van de woonmarkt.

Het zwaartepunt van de activiteiten bevindt zich in Antwerpen en Gent, waar gezamenlijk 68% van de processen-verbaal zijn uitgeschreven. Huisjesmelkerij gedijt in verkommerde stedelijke buurten met een concentratie aan inkomenszwakke bevolkingsgroepen. Dat betekent niet dat mensenwaardige woontoestanden enkel een stedelijk fenomeen zouden zijn. Ook buiten de grootsteden moet worden vastgesteld dat mensen in ontoelaatbare omstandigheden worden ondergebracht.

3. VOORSTELLEN TER VERBETERING VAN HET INSTRUMENTARIUM

3.1. Versterking administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid

3.1.1. De Vlaamse Wooncode biedt de nodige instrumenten om de minimale woonnormen te doen naleven. Artikel 15 van de Vlaamse Wooncode voorziet in een uitgewerkte procedure om de woning op haar ongeschiktheid of onbewoonbaarheid te controleren. Op het terrein wordt deze procedure goed toegepast en wordt ze ervaren als efficiënt. Daarenboven biedt de procedure voldoende verhaalmogelijkheden voor de betrokken particulieren. Tegen het besluit van de burgemeester kunnen zowel de huurder als de verhuurder beroep indienen bij de minister, bevoegd voor huisvesting (jaarlijks worden minstens 200 beroepsverzoekschriften behandeld).

Niettegenstaande de positieve ervaringen met het instrumentarium, wordt vanuit de praktijk toch aangedrongen op verbetering. Niet zozeer de bestaande

stappen binnen de procedure moeten worden herzien, wel wordt onder meer gevraagd het uiteindelijke besluit van de burgemeester meer slagkrachtig en afdwingbaar te maken.

3.1.2. Een vaak gehoorde klacht is dat de burgemeester te weinig ruimte heeft om maatregelen op te leggen met het oog op het herstel van de woning. Bepaalde gebreken zijn voor de bewoners ernstig wegens de veiligheids- en gezondheidsrisico's, maar de gebreken zijn bouwfysisch niet structureel en kunnen op uiterst korte termijn worden hersteld. Voorbeelden daarvan zijn het CO-risico door een gebrek aan een warmwatertoestel en het elektrocutiegevaar door partiële gebreken aan de elektriciteitsvoorziening.

Voor dergelijke gebreken is het niet logisch dat de huurders de woning moeten ontruimen en dat de burgemeester belast wordt met de herhuisvesting. In deze gevallen is het veeleer wenselijk op korte termijn de gebreken te herstellen. Daarom wordt voorgesteld om in de Vlaamse Wooncode te bepalen dat de burgemeester expliciet het 'snelherstel' kan opleggen, terwijl tot dusver, overeenkomstig de regelgeving, voor het herstel enkel één of drie jaar mogelijk was. Op deze manier kan de burgemeester naargelang van de aard van de gebreken meer differentiatie aanbrengen. De mogelijkheid wordt opgenomen om een korte termijn van herstel van 15 kalenderdagen op te leggen.

De mogelijke toepassing van deze extra maatregel is afhankelijk van de aard van het gebrek. Het gebrek moet een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden én het herstel moet bewerkstelligd kunnen worden binnen de vooropgestelde korte termijn. Een termijn vooropstellen langer dan 15 kalenderdagen, is voor de bewoners niet wenselijk, wegens het ernstige risico waarmee ze worden geconfronteerd. Uiteraard moeten de bewoners worden aangemaand het gebruik van het gebrekkige toestel te staken tijdens de vooropgezette periode. De maatregel kan enkel worden toegepast op basis van de bevindingen van het gewestelijke technische onderzoek waarbij tevens de gewestelijke ambtenaar de korte termijn adviseert aan de burgemeester.

Een termijn van 15 kalenderdagen waarbinnen een gebrek dient hersteld te worden is een redelijke termijn omdat het uitsluitend specifieke gebreken betreft die wel degelijk op korte termijn herstelbaar

zijn zoals bijvoorbeeld de vervanging van een gasgeiser omwille van CO-risico.

Indien de verhuurder nalaat de gebreken op korte termijn te herstellen, kan de burgemeester de werkzaamheden laten opleggen met recuperatie van de kosten bij de verhuurder. Ook dat principe kan worden opgenomen in de Vlaamse Wooncode. Het herstel laten uitvoeren wordt als een extra dwangmaatregel beschouwd wanneer de verhuurder nalaat de gebreken te herstellen.

3.1.3. Een ander knelpunt uit de praktijk betreft de problematiek van de herhuisvesting. Deze problematiek wordt aangehaald als een belemmerende factor in de uitoefening van het instrumentarium. Om deze problemen te verhelpen, kan decretaal worden bepaald dat de kosten voor de herhuisvesting gerecupereerd kunnen worden bij de verhuurder. Er wordt voorgesteld om in de Vlaamse Wooncode het principe van de recuperatie van de herhuisvestingskosten op te nemen, met aanduiding van de aard van de kosten. Op die manier is diegene die aan de grondslag ligt van de noodzaak tot herhuisvesting aansprakelijk voor de kosten ervan. Zo wordt onder meer voorgesteld een deel van maandelijkse huurkosten tijdelijk recupereerbaar te maken. De huurder moet evenwel zelf zorgen voor een bedrag gelijk aan 20% van haar of zijn beschikbare maandelijkse inkomen.

3.1.4. Er wordt voorgesteld om de maatregelen van toepassing te maken op woningen die ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard, maar de maatregelen dienen ook te gelden voor de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde kamers. De maatregelen beogen immers een verbeterde aanpak van de zwakste woonvormen van de woonmarkt, in het bijzonder de kamermarkt. Daartoe moet niet enkel de Vlaamse Wooncode worden aangepast, maar ook het kamerdecreet (decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers).

3.2. Versterking van de strafrechtelijke procedure

3.2.1. De Vlaamse Wooninspectie wordt geconfronteerd met tal van mistoestanden die niet te vatten zijn in de huidige omschrijving van het misdrijf. Daarom is een aanpassing van de artikelen aangaande de strafbepaling dringend nodig.

In de huidige omschrijving van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode wordt het misdrijf op de begrip-

pen ‘verhuur’ en ‘hoofdverblijf’ geënt. Verhuur verwijst naar de definitie in het burgerlijk wetboek, waar het genot van het goed voor een welbepaalde tijd wordt verschaft tegen een welbepaalde prijs. Deze begrippen veronderstellen te veel het reguliere en wetmatige karakter van het verblijf. Tevens wordt het misdrijf tot nu toe verbonden met het ontbreken van een geldig conformiteitsattest. Ook dat gegeven gaat te veel uit van een reguliere verhuursituatie. De praktijk wijst echter uit dat in een groot aantal gevallen hoegenaamd geen sprake is van een ‘verhuur’, ‘hoofdverblijf’ of een geldig conformiteitsattest.

Het verblijf wordt in heel wat gevallen aangeboden, zonder enige vorm van contract, en is vaak gekoppeld aan andere aspecten zoals (illegale) werkverschaffing. Zeker in de gevallen waar mensenhandel of andere misdrijven worden vermoed, zijn (huur)contracten onbestaande en worden andere (compenserende) betalingsvormen gehanteerd voor het verblijf. Deze compenserende betalingsvormen zijn vaak niet eenduidig, en moeilijk te achterhalen. In dergelijke gevallen is de koppeling met de burgerrechtelijke begrippen ‘verhuur’ en hoofdverblijf’ weinig werkbaar.

Het toepassingsgebied van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode moet dan ook worden uitgebreid. Er wordt voorgesteld het verhuren of het ter beschikking stellen van de woning in de omschrijving van het misdrijf op te nemen. Niet enkel de verhuurder kan dan worden gestraft, maar eveneens diegene die de woning ter beschikking stelt. Dat laatste is bijzonder nuttig omdat in een aantal gevallen de eigendoms- of de verhuurstructuur niet steeds duidelijk te achterhalen is, of omdat men rechtstreeks of onrechtstreeks met tussenpersonen werkt. Anderzijds is de koppeling met het conformiteitsattest artificieel en onrealistisch. In de 1216 processen-verbaal die werden opgesteld tijdens de drie voorgaande werkjaren is geen enkele maal vastgesteld dat de verhuurder over een geldig conformiteitsattest beschikte. Daarom wordt voorgesteld het misdrijf enkel te koppelen aan de normen die werden geschonden, en niet langer aan het formeel ontbreken van een geldig conformiteitsattest.

3.2.2. De Vlaamse Wooninspectie wordt geconfronteerd met bijzondere, ontoelaatbare vormen van wonen, onder meer het wonen in constructies die niet bestemd zijn voor wonen. Het betreft hier niet enkel het huisvesten van seizoensarbeiders in loodsen of hangars, maar eveneens allerlei toegenomen vormen van containerwonen. Onder meer in de bouwsector worden via onderaanneming meer en meer vreemde arbeidskrachten (uit de voormalige Oostbloklanden)

aangetrokken. Die arbeidskrachten worden ondergebracht in containers die vaak naast de werven worden geplaatst. Ook asielzoekers worden gehuisvest in afgedankte werfcontainers of caravans. Er is zelfs betaalde ‘bewoning’ vastgesteld in autowrakken. Deze vormen van ‘wonen’ zijn ontoelaatbaar. Bovendien betreft het een vorm van wonen in een roerend (want verplaatsbaar) goed.

Daarom wordt voorgesteld om de bepaling van artikel 20, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode, aangaande het wonen in goederen die niet bestemd zijn voor wonen, eveneens uit te breiden tot de roerende goederen. Tevens wordt voorgesteld om bestraffend op te treden, niet enkel wanneer er ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico’s zijn, maar evenzeer wanneer de nodige basisvoorzieningen ernstig ontoereikend zijn. Het betreft immers vaak schrijnende toestanden die momenteel niet rechtstreeks onder het toepassingsgebied van de Wooncode vallen. Het moet worden opgemerkt dat deze uitbreiding van het toepassingsgebied van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode, niet met zich meebrengt dat goederen die niet bestemd zijn voor wonen, moeten voldoen aan de vooropgestelde normen die gelden voor woningen. Wel worden in het proces-verbaal de ontoereikendheid van de voorzieningen en de risico’s voor de bewoners omschreven (en kan het technische verslag indicatief zijn om de ontoereikendheid van de woon-situatie te duiden).

3.2.3. Op 7 juli 2005 is het federale wetsontwerp aangaande de aanpak van mensenhandel en huisjesmelkerij definitief goedgekeurd. Met deze wet worden in het Strafwetboek een aantal nieuwe artikelen toegevoegd die het mogelijk maken de strijd tegen mensenhandel en huisjesmelkerij op te voeren (onder meer artikel 433decies aangaande huisjesmelkerij). Het doel van de wetwijziging is het aanpakken van de criminele vormen van menselijke uitbuiting. Wat betreft huisjesmelkerij is het abnormale profijt dat de verhuurder realiseert, een wezenlijk element van het misdrijf. Bij toepassing van dit federale wetsartikel zal steeds het abnormale profijt moeten worden aangetoond, ter staving van de menselijke uitbuiting. Als strafmaat op deze misdrijven geldt een boete van 500 tot 25.000 euro en/of een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar.

De Vlaamse Wooninspectie wordt uiteraard geconfronteerd met de uitbuiting van bewoners die het slachtoffer zijn van huisjesmelkerij (al dan niet gecombineerd met andere vormen van uitbuiting).

Wat dat betreft is op het terrein het toepassingsgebied van de federale strafwet aangaande huisjesmelkerij en de strafbepaling opgenomen in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode sterk gelijklopend. Daarom is het ook wenselijk een gelijkshakeling te bewerkstelligen in de strafmaat en bepaalde gevallen van verzwarende te voorzien.

Er wordt voorgesteld om in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode en artikel 17 van het kamerdecreet de strafmaat op te trekken en gelijk te schakelen met de federale wet ter zake. Immers, de praktijk wijst uit dat huisjesmelkers die hun uitgeleefde woningen opdelen in kleine kamers (of de kamer zelfs aan verschillende bewoners verhuren) jaarlijks al snel meer dan 25.000 euro kunnen opstrijken. Een gelijklopende maximumboete is hier zeker op zijn plaats. Bovendien kan het opleggen van een gevangenisstraf (van zes maanden tot maximaal drie jaar) gewenst zijn. Enkel als een gevangenisstraf in de regelgeving mogelijk is, is de wettelijke staat van herhaling mogelijk. Bovendien kan de onderzoeksrechter slechts overgaan tot aanhouding als een gevangenisstraf van één jaar mogelijk is. In een aantal gevallen waar de Vlaamse Wooninspectie is opgetreden, is de onderzoeksrechter overgegaan tot aanhouding van de verdachte, evenwel niet op basis van de Vlaamse Wooncode, maar wel omdat er eveneens sprake was van andere misdrijven. Daarom is in de omschrijving van het basismisdrijf het opnemen van een gevangenisstraf opportuun. Het geeft de rechter de mogelijkheid een aangepaste straf te geven naargelang van de ernst van de feiten.

Tevens wordt voorgesteld een aantal verzwarende omstandigheden op te nemen. Dat is het geval wanneer van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt of wanneer de activiteit wordt uitgeoefend door een criminele organisatie. Deze verzwarende omstandigheden stoelen eveneens op gevallen uit de praktijk, en er wordt voorgesteld de strafmaat gelijklopend te maken met de verzwarende omstandigheden zoals bepaald in de federale strafwetsbepaling.

3.2.4. Vanuit beleidsmatig oogpunt is het herstel van de woning erg belangrijk. Het opsporen en het vaststellen van de gebrekkige toestand van de woning zijn voor het beleid middelen om de verhuurder aan te zetten de woning weer te herstellen. In de strafprocedure moet meer aandacht worden verleend aan het herstel van de woning. Het herstel van de woning dient in rechte te worden afgedwongen wanneer de verhuurder onwillig is. Met de herstellvordering kan

het beleid over een doeltreffend instrument beschikken. Wat overigens in alle andere beleidsdomeinen, bijvoorbeeld ruimtelijke ordening en milieu, in de handhaving van de normen bepaald is.

Daarom wordt voorgesteld de vordering tot verbeteringswerken decretaal op te nemen (zowel in de Vlaamse Wooncode als in het kamerdecreet). Hiermee wordt een juridisch instrument gecreëerd waarmee de rechter naast de straf een rechterlijke beslissing kan nemen die de verbetering en het herstel van de woning moet bespoedigen. Om de verhuurder aan te zetten tot herstel kan de rechter bovendien een dwangsom opleggen bij niet-uitvoering van de verbeteringswerken. Na uitvoering van de verbeteringswerken dient uiteraard de woning te voldoen aan de minimale woonvereisten, wat vastgesteld wordt in een apart proces-verbaal van uitvoering.

De vordering tot verbeteringswerken betreft een facultatieve maatregel die de rechter naargelang van het concrete geval oplegt. De rechter beoordeelt bijgevolg de concrete situatie en de door de partijen aangehaalde redenen. Op die basis wordt de opportuniteit van het op te leggen herstel afgewogen.

Tevens wordt voorgesteld de mogelijkheid op te nemen dat de overheid, hetzij de lokale hetzij de gewestelijke overheid, overgaat tot ambtshalve uitvoering van het opgelegde vonnis. Om de kosten van de werken te waarborgen, kan de overheid een wettelijke hypotheek op de goederen van de veroordeelde vestigen.

Zoals in de administratieve procedure wordt voor de strafprocedure eveneens voorgesteld de herhuisvestingskosten te recupereren. Hiertoe geldt het vonnis van de rechter als titel, en op vertoon van een onkostenstaat is de overtreder verplicht tot terugbetaling van de herhuisvestingskosten.

3.2.5. Een laatste voorstel betreft een juridisch-technische kwestie. Tot dusver is het voor de rechter niet mogelijk gebleken om mededaders te veroordelen of om verzachtende omstandigheden in te roepen. Artikel 100 van het Strafwetboek bepaalt immers dat zonder uitdrukkelijke opname in de bijzondere wetten – waaronder de Vlaamse Wooncode – de bepalingen met betrekking tot mededaderschap en de verzachtende omstandigheden niet van toepassing zijn. Voorgesteld wordt dit euvel te verhelpen, en hoofdstuk VII en artikel 85 van het Strafwetboek uitdrukkelijk van toepassing te stellen op het misdrijf,

bepaald in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode en artikel 17 van het kamerdecreet.

3.2.6. Er wordt voorgesteld om de strafprocedure te versterken, zowel in de Vlaamse Wooncode als in het kamerdecreet. Dat betekent dat de voorgestelde maatregelen hun effect dienen te hebben op de diverse decretaal bepaalde vormen van wonen: de woningen die hoofdzakelijk bestemd zijn om in te wonen (toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode), andere woonsituaties (in roerend of onroerend goed) die in beginsel niet bestemd zijn om in te wonen (toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode), en de kamersmarkt (toepassingsgebied van het kamerdecreet). Door dat brede spectrum te hanteren, kunnen alle ontoereikende vormen inzake het verhuren of het aanbieden van plaatsen of ruimten met het oog op effectieve bewoning, onder welke benaming of onder welk juridisch regime dit gebeurt, gevat worden.

4. COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

HOOFDSTUK I

Algemeen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere commentaar.

HOOFDSTUK II

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

Artikel 2

De procedure om kamers onbewoonbaar, ongeschikt of overbewoond te verklaren, wordt voortaan geregeld in het kamerdecreet (zie artikel 4 van het voorstel). Daardoor wordt de procedure zoals uitgeschreven in artikel 34 van het heffingsdecreet (decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996) overbodig. Voor woningen was artikel 34 van het heffingsdecreet door de inwerkingtreding van titel III van de Vlaamse Wooncode reeds overbodig geworden. Door de aan-

passing van artikel 16 van het kamerdecreet wordt de lijn doorgetrokken voor de kamers, en vervalt het nut van de procedure, bepaald in artikel 34 van het heffingsdecreet. De procedures om woningen of kamers ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, worden voortaan volledig uit het heffingsdecreet gelicht, en geplaatst in de overeenkomstige decreten (respectievelijk de Vlaamse Wooncode en het kamerdecreet).

Naast de procedure bevat het artikel 34 tot dusver de juridische grondslag om de ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen op te nemen op de inventarislijst. Deze bepaling moet worden aangepast met het oog op de herformulering van artikel 16 van het kamerdecreet.

HOOFDSTUK III

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

Artikel 3

Dit artikel betreft een louter juridisch-technische wijziging van het kamerdecreet en een harmonisering tussen het kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode. De beslissingstermijn voor de aflevering van een conformiteitsattest voor kamers wordt van 90 naar 60 dagen gebracht, zoals dat ook al het geval is voor de conformiteitstatten voor woningen.

Artikel 4

In dit artikel wordt artikel 16 van het kamerdecreet aangepast. De wijziging strekt ertoe de procedure om de kamer ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren, op te nemen in het kamerdecreet. Tot dusver diende men artikel 34 van het heffingsdecreet te hanteren om de kamer ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Tevens bestond in het kamerdecreet geen procedure om de kamer overbewoond te verklaren. Deze wijziging neemt de begrippen en de procedures op in het kamerdecreet, én deze worden volledig geënt op de Vlaamse Wooncode. Hierdoor wordt op decretaal vlak een coherent geheel gevormd, en worden de procedures geplaatst in de overeenkomstige decreten. Door deze wijziging kan eveneens de procedure, vastgelegd in artikel 34 van het heffingsdecreet, geschrapt worden.

Met deze wijziging wordt tegemoetgekomen aan de kritiek van de Raad van State om de procedures woonkwaliteitsbewaking beter op elkaar af te stemmen en de bestaande anomalieën ongedaan te maken. Deze kritiek werd geuit naar aanleiding van de voorbereiding van het besluit van 3 oktober 2003 (uitvoeringsbesluit van de kamers).

Niet enkel worden de procedures bepaald, maar tevens worden de voorgestelde maatregelen uitdrukkelijk van toepassing gemaakt op de ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde kamers. Op die manier kunnen de kosten van het herstel van de gebreken of de herhuisvesting worden gerecupereerd, ook met betrekking tot de ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde kamers.

Artikel 5

Dit artikel wijzigt de strafbepaling van artikel 17 van het kamerdecreet. Wie een (studenten)kamer(woning) die niet voldoet aan de vereisten van dat decreet, verhuurt of ter beschikking stelt met het oog op bewoning, kan veroordeeld worden tot een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro. Deze straffen kunnen verzwaard worden als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt of als het een daad van deelneming betreft aan de hoofd- of bijkomende activiteit van een vereniging.

Teneinde de (eigenaar-) verhuurder te goeder trouw te vrijwaren, is het van fundamenteel belang te benadrukken dat er vooraafgaandelijk aan het afsluiten van een huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder best steeds een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Het is immers niet ondenkbaar dat het goed zich op het ogenblik van het afsluiten van de initiële overeenkomst tussen verhuurder en huurder in goede staat bevindt, maar dat ten gevolge van een malafide onderverhuuring het goed helemaal niet meer voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

Het zou dan bijzonder onbillijk zijn om de bonafide verhuurder bloot te stellen aan de in dit decreet opgenomen zware straffen, terwijl hij/zij de facto niet verantwoordelijk kan gesteld worden voor het gegeven dat het goed niet meer voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

Door het opmaken van een degelijke en correcte plaatsbeschrijving kan de bonafide verhuurder zich hiertegen vrijwaren.

Artikel 6

Met dit artikel worden drie nieuwe artikelen ingevoegd in het kamerdecreet die van toepassing kunnen zijn bij strafbare feiten zoals hierboven omschreven.

Het eerste artikel betreft de herstelvordering. De rechter kan de overtreder bevelen om de nodige werken aan het goed uit te voeren, zodat dat voldoet aan de vereisten van het kamerdecreet. In dat geval bepaalt de rechter een termijn waarbinnen de werken uitgevoerd moeten worden en kan hij een dwangsom opleggen. De termijn om werken uit te voeren bedraagt maximaal 2 jaar.

Indien de overtreder de opgelegde werken heeft uitgevoerd, brengt hij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan op de hoogte. De wooninspecteur doet een controle ter plaatse en stelt daarvan proces-verbaal op.

Indien de opgelegde werken niet binnen de bepaalde termijn uitgevoerd zijn, kan de wooninspecteur, het college of de burgerlijke partij zelf de werken (laten) uitvoeren en nadien de kosten verhalen op de overtreder.

De rechter kan verder in zijn vonnis de wooninspecteur en het college machtigen om de herhuisvestingskosten, zoals beschreven in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, te verhalen op de overtreder. Die kosten betreffen de ontruimingskosten, de vervoer- en stockeerkosten, de installatiekosten en een gedeelte van de huur- of verblijfskosten.

Het tweede artikel voorziet in publiciteit ten aanzien van derden door overschrijving van de dagvaarding en het eventuele vonnis in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn. Tevens wordt voorzien in een wettelijke hypotheek voor de openbare besturen of derden die de opgelegde werken (laten) uitvoeren op kosten van de overtreder.

Het derde nieuwe artikel betreft in de eerste plaats een juridisch-technische aangelegenheid. Dit artikel zorgt ervoor dat de bepalingen in verband met het mededaderschap en de verzachtende omstandigheden ook van toepassing zijn op hierboven omschreven misdrijven.

HOOFDSTUK IV

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

Artikel 7

Dit artikel voorziet in een extra mogelijkheid voor de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. Op advies van de gewestelijke ambtenaar kan de burgemeester de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken laten uitvoeren binnen een door de burgemeester te bepalen termijn die maximaal 15 dagen bedraagt. Worden de werken niet binnen die termijn uitgevoerd, dan kan de burgemeester de werken laten uitvoeren en de kosten verhalen op de eigenaar.

In dit artikel wordt tevens voorzien in de mogelijkheid voor de burgemeester om de daar omschreven kosten voor herhuisvesting te verhalen op de eigenaar. Deze kosten betreffen de ontruimingskosten, de vervoer- en stockeerkosten, de installatiekosten en een gedeelte van de huur- of verblijfskosten.

Artikel 8

Dit artikel wijzigt de strafbepaling van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode. Wie een woning die niet voldoet aan de vereisten van dat decreet, verhuurt of ter beschikking stelt met het oog op bewoning, kan veroordeeld worden tot een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

Met eenzelfde straf wordt strafbaar gesteld het verhuren of de terbeschikkingstelling van een roerend of onroerend goed dat (1) niet bestemd is voor bewoning en dat (2) gebreken vertoont die een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of waarin elementaire basisnutsvoorzieningen ontbreken. Deze straffen kunnen verzwaard worden als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt of als het een daad van deelneming betreft aan de hoofd- of bijkomende activiteit van een vereniging.

Teneinde de (eigenaar-) verhuurder te goeder trouw te vrijwaren, is het van fundamenteel belang te benadrukken dat er vooraafgaandelijk aan het afsluiten van een huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder best steeds een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Het is immers niet ondenkbaar dat het goed zich op het ogenblik van het afsluiten van de initiële overeenkomst tussen verhuurder en huurder in goede staat bevindt, maar dat ten gevolge van een malafide onderverhuring het goed helemaal niet meer voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

Het zou dan bijzonder onbillijk zijn om de bonafide verhuurder bloot te stellen aan de in dit decreet opgenomen zware straffen, terwijl hij/zij de facto niet verantwoordelijk kan gesteld worden voor het gegeven dat het goed niet meer voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

Door het opmaken van een degelijke en correcte plaatsbeschrijving kan de bonafide verhuurder zich hiertegen vrijwaren.

Artikel 9

Met dit artikel worden drie nieuwe artikelen ingevoegd in de Vlaamse Wooncode die van toepassing kunnen zijn in geval van strafbare feiten zoals hierboven omschreven.

Voor de bespreking van deze artikelen wordt verwezen naar de bespreking onder artikel 6.

HOOFDSTUK V

Inwerkingtreding

Artikel 10

Dit artikel bepaalt de inwerkingtreding.

Er wordt bewust geopteerd om de datum van inwerkingtreding van dit decreet door de Vlaamse Regering te laten bepalen.

Omwille van juridisch-technische redenen is het aan te raden om het decreet houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid, waarvan de inwerkingtreding eveneens afhankelijk is gesteld van de datum door de

Vlaamse Regering te bepalen, vóór dit decreet in werking te laten treden.

Else DE WACHTER

Caroline GENNEZ

Veerle HEEREN

Dominique GUNS

Bart DE WEVER

VOORSTEL VAN DECREET

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 [...] 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 veiligheidsnormen 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 [...] 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 schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

Artikel 6

In hetzelfde decreet worden een artikel 17bis, een artikel 17ter en een artikel 17quater 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 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 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 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 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.

Artikel 17quater

Alle bepalingen van het eerste boek van het Strafwetboek, met inbegrip van hoofdstuk VII en van artikel 85, zijn van toepassing op het misdrijf, bedoeld in artikel 17.”.

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 [...] 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 ontbreken 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, een artikel 20ter en een artikel 20quater 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.

Artikel 20quater

Alle bepalingen van het eerste boek van het Strafwetboek, met inbegrip van hoofdstuk VII en van artikel 85, zijn van toepassing op het misdrijf, bedoeld in artikel 20, §1.”.

HOOFDSTUK V

Inwerkingtreding

Artikel 10

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

Else DE WACHTER

Caroline GENNEZ

Veerle HEEREN

Dominique GUNS

Bart DE WEVER
