

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



Zitting 2005-2006

8 juni 2006

ONTWERP VAN DECREET

houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

AMENDEMENTEN

Zie:

824 (2005-2006)

- Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2: Amendementen

AMENDEMENT Nr. 13

**voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem**

Artikel 3bis (nieuw)

Een artikel 3bis invoegen, dat luidt als volgt:

“Artikel 3bis

In artikel 21 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999, worden in het tweede lid na de woorden “het Vlaamse Woningfonds van de Grote Gezinnen” de woorden “,de sociale huurders” ingevoegd.”.

VERANTWOORDING

Dit artikel strekt ertoe ook de stem van de sociale huurders aan bod te laten komen in de Vlaamse Woonraad, zoals gevraagd wordt door VIVAS.

AMENDEMENT Nr. 14

voorgesteld door mevrouw Vera Dua

Artikel 6

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Artikel 6 vervangt het oorspronkelijke artikel 92 van de Vlaamse Wooncode door een nieuw artikel 92. Deze wijziging voert een nieuw systeem van ‘proefperiode’ voor de sociale huurder in (artikel 92, §1, eerste lid, 3°). De sanctiemechanismen tot beëindiging van de huur in het bestaande artikel 98 van de Vlaamse Wooncode (VWC) volstaan om problemen inzake wanbetaling en ernstige verstoring van het leefklimaat te sanctioneren. Een actieve opvolging van nieuwe huurders, evaluatie en eventueel bijsturing kan ook zonder de woonzekerheid aan te tasten door invoeging van een proefduur. Bovendien schept de tekst van het ontwerpdecreet onvoldoende duidelijkheid over de ernst van de inbreuken die nodig

is om een beëindiging tegen het einde van de proefduur te kunnen rechtvaardigen zodat dit rechtsonzekerheid creëert. Tevens blijkt dat in afwijking van artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek een proefhuurcontract van maximum twee jaar door de verhuurder kan worden opgezegd zonder tussenkomst van de vrederechter (artikel 92, §1, eerste lid, 6°). Dit creëert zeer grote woononzekerheid voor de huurders en plaatst de huisvestingsmaatschappijen in een positie van rechter én partij. Het zet tevens de deur open voor willekeur ten aanzien van de sociale huurders. Er is trouwens veel kans dat deze bepaling de toets van het Arbitragehof niet zal kunnen doorstaan. Door dit nieuwe artikel wordt zowel een taalverplichting als een inburgeringsverplichting opgelegd aan nieuwe huurders en kandidaat-huurders (artikel 92, §3, eerste lid, 6°, 7° en 8). Kennis van de Nederlandse taal en inburgering is van groot belang voor alle inwoners van Vlaanderen, maar daaraan een sanctie koppelen waardoor het grondrecht op wonen voor de bewoners wordt uitgehouden is een stap te ver. Deze regeling is ons inziens strijdig met de antidiscriminatiewetgeving omdat de mogelijke sancties (weigering tot inschrijving als kandidaat-huurder, weigering tot toegang tot een sociale huurwoning, beëindiging van de proefduur) disproportioneel zijn met de nagestreefde doelstelling voor een meer leefbare sociale huisvesting. Kennis van de taal wordt best opgelegd in het kader van de inburgeringsplicht, waar ook een sanctioneringsmechanisme voorzien is, en niet via een sociaal huurbesluit. Overigens blijkt uit het door het ontwerp gewijzigd artikel 4 van de VWC dat de zorg voor een optimale leefbaarheid een opgave is voor het generiek Vlaams woonbeleid en niet enkel voor de sociale huisvesting.

AMENDEMENT Nr. 15

**voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem**

Artikel 6

Aan de voorgestelde tekst van artikel 92, §2, een 4° en 5° toevoegen, die luiden als volgt:

“4° minstens jaarlijks een algemene huurdersvergadering organiseren waarop alle huurders worden uitgenodigd en waar toelichting wordt gegeven bij het gevoerde beleid;

5° de huurder op een begrijpelijke manier informatie verschaffen met betrekking tot de wijze van totstandkoming van de huurprijs en de berekening van de huurlasten.”.

VERANTWOORDING

De wijze van berekening van de huurprijzen en huurlasten is voor sociale huurders vaak ondoorzichtig. Het is daarom belangrijk dat de huurder terdege geïnformeerd wordt door de verhuurder. Dit kan gerealiseerd worden, enerzijds door het organiseren van een jaarlijkse huurdersvergadering waar uitleg gegeven wordt over het gevoerde beleid en anderzijds het door de verhuurder op een begrijpelijke manier verschaffen van informatie omtrent de wijze van totstandkomen van de huurprijs en de berekening van de huurlasten.

AMENDEMENT Nr. 16

**voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem**

Artikel 6

**In de voorgestelde tekst van artikel 92, §3, eerste lid,
6° vervangen door wat volgt:**

“6° Nederlands kennen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die kennis vast te stellen;”.

VERANTWOORDING

De kennis van het Nederlands is een belangrijke basisvoorwaarde om te kunnen komen tot een ordentelijk samenleven. Enkel wie Nederlands kent, kan fatsoenlijk communiceren en afspraken maken met zijn burens, begrijpt de mededelingen, van de huisvestingsmaatschappij, begrijpt zijn plichten enzovoort. Enkel het tonen van de bereidheid om Nederlands te leren als basisvoorwaarde stellen om te mogen huren, is veel te vrijblijvend en is om problemen vragen. Wanneer een Nederlandsonkundige een sociale woning betreft en achteraf zou blijken dat hij weigert om Nederlands te leren, zal het zeer moeilijk, zometertijd onmogelijk zijn, om deze persoon, alsnog uit zijn woning te zetten.

AMENDEMENT Nr. 17

**voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem**

Artikel 6

**In de voorgestelde tekst van artikel 92, §3, eerste lid,
7° schrappen.**

VERANTWOORDING

Ook in de faciliteitengemeenten moeten huurders van sociale woningen Nederlands kennen.

AMENDEMENT Nr. 18

**voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem**

Artikel 6

**In de voorgestelde tekst van artikel 92, §3, eerste lid,
8°, op de vierde regel, de woorden “volgen of” schrappen.**

VERANTWOORDING

Vreemdelingen moeten aan hun inburgeringsverplichtingen voldaan hebben vooraleer zij een sociale woning kunnen huren. Enkel het volgen van een inburgeringstraject als voorwaarde stellen, zonder garantie dat dit traject ook beëindigd zal worden, is onvoldoende.

AMENDEMENT Nr. 19

voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem

Artikel 6

Aan de voorgestelde tekst van artikel 92, §3, eerste lid,
een 10° toevoegen, dat luidt als volgt:

*“10° over een definitieve verblijfsvergunning beschik-
ken.”.*

VERANTWOORDING

Dit artikel strekt ertoe vreemdelingen zonder een definitieve
verblijfsvergunning uit te sluiten van sociale woningen. De
sociale huisvesting kan niet ingeschakeld worden voor de tij-
delijke huisvesting van asielzoekers en arbeidsimmigranten.

AMENDEMENT Nr. 20

voorgesteld door mevrouw Vera Dua

Artikel 7

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 13.

AMENDEMENT Nr. 21

voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem

Artikel 7

In de bij 1° voorgestelde tekst van artikel 93, §1, eerste
lid, in het eerste lid 2° vervangen door wat volgt:

*“2° Nederlands kent. De Vlaamse Regering bepaalt de
nadere regels om die kennis vast te stellen.”.*

VERANTWOORDING

De kennis van het Nederlands is een belangrijke basisvoor-
waarde om te kunnen komen tot een ordentelijk samenleven.
Enkel wie Nederlands kent, kan fatsoenlijk communiceren en
afspraken maken met zijn burens, begrijpt de mededelingen
van de huisvestingsmaatschappij enzovoort. Enkel het tonen
van de bereidheid om Nederlands te leren als basisvoorwaarde
stellen om te mogen huren, is veel te vrijblijvend en is om pro-
blemen vragen. Wanneer een Nederlandsonkundige een soci-
ale woning betreft en achteraf zou blijken dat hij weigert om
Nederlands te leren, zal het zeer moeilijk, zometert onmogelijk
zijn, om deze persoon alsnog uit zijn woning te zetten.

AMENDEMENT Nr. 22

voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem

Artikel 7

In de bij 1° voorgestelde tekst van artikel 93, §1, eerste
lid, 3° schrappen.

VERANTWOORDING

Ook in de faciliteitengemeenten moeten huurders van sociale
woningen Nederlands kennen.

AMENDEMENT Nr. 23

voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem

Artikel 7

In de bij 1° voorgestelde tekst van artikel 93, §1, eerste lid, in het eerste lid 4° vervangen door wat volgt:

“4° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, een inburgeringstraject heeft gevolgd overeenkomstig hetzelfde decreet.”.

VERANTWOORDING

Vreemdelingen moeten aan hun inburgeringsverplichtingen voldaan hebben vooraleer zij een sociale woning kunnen huren. Enkel de bereidheid vertonen een inburgeringstraject te volgen is onvoldoende.

AMENDEMENT Nr. 24

voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem

Artikel 7

In de bij 1° voorgestelde tekst van artikel 93, §1, eerste lid, aan het eerste lid een 5° toevoegen, dat luidt als volgt:

“5° over een definitieve verblijfsvergunning beschikt”.

VERANTWOORDING

Dit artikel strekt ertoe vreemdelingen zonder een definitieve verblijfsvergunning uit te sluiten van sociale woningen. De sociale huisvesting kan niet ingeschakeld worden voor de tijdelijke huisvesting van asielzoekers en arbeidsimmigranten.

AMENDEMENT Nr. 25

voorgesteld door mevrouw Vera Dua

Artikel 8

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 13.

AMENDEMENT Nr. 26

voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem

Artikel 8

In de voorgestelde tekst van artikel 95, §1, eerste lid, 2° vervangen door wat volgt:

“2° Nederlands kent. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die kennis vast te stellen.”.

VERANTWOORDING

De kennis van het Nederlands is een belangrijke basisvoorwaarde om te kunnen komen tot een ordentelijk samenleven. Enkel wie Nederlands kent, kan fatsoenlijk communiceren en afspraken maken met zijn bureu, begrijpt de mededelingen van de huisvestingsmaatschappij enzovoort. Enkel het tonen van de bereidheid om Nederlands te leren als basisvoorwaarde stellen om te mogen huren, is veel te vrijblijvend en is om problemen vragen. Wanneer een Nederlandsonkundige een sociale woning betreft en achteraf zou blijken dat hij weigert om Nederlands te leren, zal het zeer moeilijk, zoniet onmogelijk zijn, om deze persoon alsnog uit zijn woning te zetten.

AMENDEMENT Nr. 27

voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem

Artikel 8

In de voorgestelde tekst van artikel 95, §1, eerste lid, 3° schrappen.

VERANTWOORDING

Ook in de faciliteitengemeenten moeten huurders van sociale woningen Nederlands kennen.

AMENDEMENT Nr. 28

voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem

Artikel 8

In de voorgestelde tekst van artikel 95, §1, eerste lid, 4° vervangen door wat volgt:

“4° voor zover hei decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, een inburgeringstraject heeft gevolgd overeenkomstig hetzelfde decreet.”.

VERANTWOORDING

Vreemdelingen moeten aan hun inburgeringsverplichtingen voldaan hebben vooraleer zij een sociale woning kunnen huren. Enkel het volgen van een inburgeringstraject als voorwaarde stellen, zonder garantie dat dit traject ook beëindigd zal worden, is onvoldoende.

AMENDEMENT Nr. 29

voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem

Artikel 8

Aan de voorgestelde tekst van artikel 95, §1, eerste lid, een 5° toevoegen, dat luidt als volgt:

“5° over een definitieve verblijfsvergunning beschikt.”.

VERANTWOORDING

Dit artikel strekt ertoe vreemdelingen zonder een definitieve verblijfsvergunning uit te sluiten van sociale woningen. De sociale huisvesting kan niet ingeschakeld worden voor de tijdelijke huisvesting van asielzoekers en arbeidsimmigranten

AMENDEMENT Nr. 30

voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem

Artikel 8

In de voorgestelde tekst van 95, §1, derde lid, een 4° toevoegen, dat luidt als volgt:

“4° de leefbaarheid. De toewijzing van een sociale woning mag er niet toe leiden dat het percentage vreemdelingen in een sociale woonblok het aandeel vreemdelingen in de totale bevolking van die stad of gemeente overschrijdt. In ieder geval moet een maximumaandeel van 10% vreemdelingen per sociale woonwijk gerespecteerd worden.”.

VERANTWOORDING

Artikel 4, 3°, van het voorstel van decreet bepaalt terecht dat het woonbeleid zich moet richten op de optimale leefbaarheid van de wijken. Opdat van leefbaarheid sprake zou kunnen zijn, is het essentieel dat gettovorming wordt tegengegaan. Daarom wil dit amendement een maximumgrens vreemdelingen per sociale woonwijk invoeren.

AMENDEMENT Nr. 31

voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem

Artikel 8

In de voorgestelde tekst van artikel 95, §1, na het tweede lid, een nieuw lid invoegen, dat luidt als volgt:

“Na toepassing van deze voorrangregels geeft de verhuurder voorrang aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of geweest is van:

1° ofwel de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

2° ofwel een gemeente binnen het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij.”.

VERANTWOORDING

Een voorrangregeling ten voordele van huurders uit de eigen gemeente of regio, helpt het sociale weefsel binnen een bepaalde gemeente in stand te houden. Het biedt tevens minder gegoede autochtone inwoners van de gemeente de kans om in de eigen gemeente te blijven wonen.

AMENDEMENT Nr. 32

voorgesteld door mevrouw Vera Dua

Artikel 10

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 13.

AMENDEMENT Nr. 33

voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem

Artikel 11

Aan de bij 1° voorgestelde tekst van artikel 99, §1, een tweede lid toevoegen, dat luidt als volgt:

“De te betalen huurprijs kan niet meer bedragen dan een vierde van het maandinkomen en niet meer dan de normale huurwaarde van de gehuurde woning.”.

VERANTWOORDING

Een waarborg inzake de bovengrens van de sociale huurprijs wordt uitdrukkelijk in het decreet opgenomen.

AMENDEMENT Nr. 34

voorgesteld door de heren Jan Penris,
Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijk
en Roland Van Goethem

Artikel 11

Aan de bij 1° voorgestelde tekst van artikel 99, §1, een derde lid toevoegen, dat luidt als volgt:

“Wanneer een persoon als partner intrekt bij een sociale huurder leidt deze feitelijke samenwoning slechts tot een aanpassing van de huurprijs na verloop van een periode van twaalf maanden, binnen dewelke de samenwonende mensen de kans krijgen de duurzaamheid van hun relatie te testen.”.

VERANTWOORDING

Domiciliefraude dient bestreden te worden. Anderzijds is het echter begrijpelijk dat sociale huurders als ze een nieuwe relatie beginnen, dit niet onmiddellijk melden. Relaties wisselen soms snel en nemen verschillende vormen aan. Anderzijds leidt een melding wel tot een onmiddellijke stijging van de huurprijs. Het is dan ook niet meer dan billijk om, zoals VIVAS suggereert, een overgangperiode van twaalf maanden te voorzien, tijdens dewelke een nieuwe relatie geen gevolgen heeft op de huurprijs.