

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



Zitting 2006-2007

6 december 2006

ONTWERP VAN DECREET

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

TEKST AANGENOMEN DOOR DE PLENAIRE VERGADERING

Zie:

824 (2005-2006)

- Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nrs. 2 en 3: Amendementen
- Nr. 4: Verslag over hoorzitting
- Nr. 5: Verslag
- Nr. 6: Verslag over overleg inzake belangenconflict
- Nrs. 7 en 8: Amendementen

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004, 24 december 2004 en 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 22° wordt vervangen door wat volgt:

“22° sociale huurwoning: een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door:

- a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;
- b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;
- c) het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor zover er een subsidie werd verleend met betrekking tot die woning krachtens artikel 38, 5°, artikelen 80, 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, krachtens artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 of krachtens hoofdstuk II of III van titel VI;
- d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voor zover op de woning het sociaal beheersrecht, bepaald in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, §2, betreft;”;

2° er wordt een punt 34° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“34° huurder van een sociale huurwoning:

- a) de particuliere ondertekenaar of ondertekenaars bij de aanvang van de huurovereenkomst;
- b) de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst, vermeld in a), met de in a) vermelde persoon. De personen die vermeld zijn onder a) en b), brengen de verhuurder van een sociale huurwoning onverwijld op de hoogte van hun burgerlijke staat;
- c) de partner die onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden feitelijk samenwoont met de in a) vermelde persoon en die, op voorwaarde dat de in a) vermelde persoon en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekent;
- d) alle andere personen, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die daar hun hoofdverblijfplaats hebben, en die, op voorwaarde dat de in a) vermelde persoon of personen en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekenen.”.

Artikel 3

In artikel 4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden §2 en §3 vervangen door wat volgt:

“§2. Het woonbeleid is gericht op:

- 1° de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- 2° een optimale leefbaarheid van de wijken;
- 3° het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- 4° het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

§3. Ter uitvoering van de doelstellingen, bepaald in §2, kan de Vlaamse Regering bij de concretisering van de haar bij andere bepalingen uit dit decreet toegestane delegaties, maatregelen nemen die gericht zijn op:

- 1° de kwaliteit van de woningen;
- 2° de kwaliteit van de woonomgeving;
- 3° het samenleven van de bewoners in de wijk;
- 4° de betaalbaarheid;
- 5° de participatie van de betrokken bewonersgroepen.

Bij projecten van nieuwbouw of renovatie wordt gestreefd naar een vermenging van soorten woningen en woningtypes en naar een goede integratie van nieuwe projecten in de bestaande omgeving.”

Artikel 4

In artikel 82 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het tweede lid worden tussen de woorden “sociale huurwoning” en “krijgen toegewezen” de woorden “als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 22°, a) en c),” ingevoegd;
- 2° in het vierde lid worden de woorden “voor zover geen sociale woning” vervangen door de woorden “voorzover geen sociale huurwoning als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 22°, a) en c),”.

Artikel 5

In artikel 91 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000 en 24 maart 2006, worden §1 en §2 vervangen door wat volgt:

“§1. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de sociale huurwoningen, met uitzondering van de woningen die:

- 1° als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaams Welzijnsbeleid;
- 2° deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter als vermeld in artikel 33, §1, tweede lid, 6°”;

3° onder de voorwaarden, gesteld door de Vlaamse Regering, worden verhuurd aan openbare besturen, aan welzijnsorganisaties of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent;

4° worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de categorieën van personen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§2. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen, met inachtneming van de bepalingen van deze titel. De Vlaamse Regering kan specifieke voorwaarden vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door:

- 1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 2° het VWF, na advies van het VWF;
- 3° de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
- 4° de OCMW's en de verenigingen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
- 5° de sociale verhuurkantoren, na advies van de samenwerkings- en overlegstructuur voor de erkende huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren, erkend overeenkomstig artikel 57.”

Artikel 6

Artikel 92 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 92

§1. Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die ten minste de hierna vermelde gegevens en regelingen bevat:

- 1° de datum waarop de woning beschikbaar wordt gesteld en waarop de huurovereenkomst ingaat;
- 2° de identiteit van de huurder van de sociale huurwoning, alsmede van de inwonende minderjarige kinderen;
- 3° in afwijking van artikel 3 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk

Wetboek inzake huishuur, de duur van de huur en de mogelijkheid tot opzegging van de huurovereenkomst, alsook, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de proefperiode van maximaal twee jaar. De proefperiode heeft als doel tijdens de duur van de proefperiode de huurder te evalueren, nauwgezet op te volgen en eventueel bij te sturen. Artikel 98, §3, geldt onverkort tijdens de proefperiode. Bij het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst, bij gebrek aan een negatieve evaluatie door de verhuurder van de huurder van een sociale woning ten aanzien van zijn verplichtingen, vermeld in §3, voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur. Bij een negatieve evaluatie, die aanleiding geeft tot de beëindiging van de sociale huurovereenkomst, mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die zich tijdens de duur van de proefperiode hebben voorgedaan, en de beëindiging van de sociale huurovereenkomst op grond van die feiten;

- 4° de verplichtingen van enerzijds de verhuurder en anderzijds de huurder van de sociale huurwoning;
- 5° de elementen voor de berekening van de bedragen die de huurder van de sociale huurwoning moet betalen, aan wie en de manier waarop die betaling plaatsvindt;
- 6° in afwijking van artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek, de ontbindende voorwaarden;
- 7° de territoriaal bevoegde rechtbank bij geschil.

De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§2. De verhuurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na:

- 1° bij het aangaan van de huurovereenkomst te goeder trouw en onverwijld aan de huurder de te betalen huurprijs meedelen en een indicatie geven van de huurlasten;
- 2° de sociale huurwoning die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5, ter beschikking stellen van de huurder en ervoor zorgen dat de sociale huurwoning tijdens de volledige duur van de

huurovereenkomst blijft voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5;

- 3° de sociale huurwoning onderhouden in zodanige staat dat ze kan dienen tot het gebruik waartoe ze is bestemd en de herstellingen uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is volgens de typeovereenkomst.

§3. De huurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na:

- 1° de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen. Iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken, moet onmiddellijk aan de betrokken verhuurder worden meegedeeld;
- 2° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
- 3° de huurprijs betalen;
- 4° de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als de verhuurder hierom verzoekt;
- 5° de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader;
- 6° voor zover de huurder een sociale woning betreft, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonbaar ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting;

7° voor zover de huurder een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, betreft, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonde dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting;

8° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet volgen of hebben gevolgd;

9° de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

Als de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, niet worden nagekomen, dan kan de verhuurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de huurder van een sociale huurwoning, mits de laatstgenoemde daarmee instemt, begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen.”

Artikel 7

In artikel 93 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004 en 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1, eerste lid, wordt de laatste zin opgeheven;

2° in §1 worden tussen het eerste en het tweede lid twee nieuwe leden ingevoegd, die luiden als volgt:

“Op het ogenblik van de inschrijving moet de kandidaat-huurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, aantonen dat hij:

1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

2° voor zover hij een sociale woning wil betrekken, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonde dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

3° voor zover hij een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering

duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoont dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

- 4° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, hij bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet.

Het register maakt verder melding van het bestaan van eventuele prioriteiten en toewijzingsregels als vermeld in artikel 95.”;

- 3° in §3 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“In dat geval bezorgen de sociale woonorganisaties, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de openbare centra voor algemeen welzijn en de verenigingen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn alle daartoe noodzakelijke gegevens aan de entiteit die de Vlaamse Regering aanwijst.”.

Artikel 8

Artikel 95 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 95

§1. De kandidaat-huurder, alsook, op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst, de persoon, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c) en d), kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoont dat hij:

- 1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;
- 2° voor zover hij een sociale woning, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966

op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan deze richtwaarde A.1. voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoont dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

- 3° voor zover hij een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoont dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

- 4° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet.

De verhuurder verleent voorrang aan degenen die hij opnieuw moet huisvesten overeenkomstig de bepalingen van artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, en artikel

60, §3, en aan de personen, vermeld in artikel 90, §1, vierde lid.

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het bevoegd orgaan van de verhuurder, rekening houdend met:

- 1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging en huurprijs van de woning;
- 2° de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, §2;
- 3° het toewijzingsreglement dat in voorkomend geval een lokale invulling geeft aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het derde lid en besteedt bij de vaststelling van de prioriteiten en regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen extra aandacht aan kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen verhuizen naar een aangepaste woning.

De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure in voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm van het indienen van een bezwaarschrift door de kandidaat-huurder, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het bezwaarschrift.

§2. Het toewijzingsreglement, vermeld in §1, derde lid, 3°, komt tot stand in overleg met de gemeente of binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband legt de procedure van de totstandkoming vast. Ze betrekken bij de totstandkoming de relevante lokale actoren.

Het toewijzingsreglement wordt samen met het administratieve dossier ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De goedkeuring wordt geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten en decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang schaadt. De beslissing tot goedkeuring of tot weigering van de goedkeuring wordt gemotiveerd. Ze wordt genomen

binnen negentig kalenderdagen na de ontvangst van het verzoek tot goedkeuring.

Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente is betekend, is de goedkeuring verworven.

Bij ontstentenis van een toewijzingsreglement gelden de door de Vlaamse Regering vastgestelde prioriteiten en toewijzingsregels.”.

Artikel 9

In artikel 97, tweede lid van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden tussen de woorden “de verhuurder” en de woorden “kunnen worden” de woorden “en de huurder” ingevoegd.

Artikel 10

In artikel 98 van hetzelfde decreet worden §1 en §3 vervangen door wat volgt:

“§1. De huurovereenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur en neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de langstlevende huurder, vermeld in artikel 2, §1, 36°, a), b) en c), heeft vernomen.

Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt, bedraagt de duur niet minder dan negen jaar, tenzij de verhuurder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op voormelde minimumtermijn, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of die wachten op een aangepaste woning of in geval van renovatie.”;

“§3. De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen in de hierna vermelde gevallen:

- 1° als de huurder van een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 96, §1;
- 2° bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen. Een inbreuk van de

bepalingen, vermeld in artikel 92, §3, 1° en 2°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden. Bij een ernstige of blijvende tekortkoming bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

Als de tekortkoming, vermeld in het eerste lid, 2°, het gevolg is van het feit dat de huurder van een sociale huurwoning onvermogen is, dan kan de huurovereenkomst alleen beëindigd worden na overleg met het OCMW.”.

Artikel 11

In artikel 99 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° §1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs, rekening houdend met het gezinsinkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 91, §2.”;

2° §2 wordt opgeheven;

3° §5 wordt vervangen door wat volgt:

“§5. Als de verhuurder een subsidie voor de verhuring krijgt met toepassing van artikel 72, eerste lid, 3°, en die subsidie verleend wordt met het oog op een huurvermindering die niet wegens gezinslast wordt toegekend, heeft dat geen invloed op de huurprijsberekening, vastgesteld in §1.”.

Artikel 12

Artikel 100 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 100

Met behoud van de toepassing van artikel 93 kan de Vlaamse Regering een centraal kandidatenregister

met betrekking tot de sociale huurwoningen van de verhuurders, vermeld in artikel 2, §1, 22°, invoeren.”.

Artikel 13

Artikel 101 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Artikel 14

Aan titel VII van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk III, bestaande uit artikel 102bis, toegevoegd, dat luidt als volgt:

“HOOFDSTUK III

Toezicht, maatregelen en sancties

Artikel 102bis

§1. Met behoud van de toepassing van de hierna vermelde sancties, kunnen de volgende administratieve maatregelen worden opgelegd aan de verhuurder en de huurder van een sociale huurwoning die de voorwaarden, gesteld in deze titel of overeenkomstig deze titel, niet naleven of die hun verplichtingen niet nakomen:

1° de stopzetting of de uitvoering of het opleggen van werken, handelingen of activiteiten;

2° het verbod opleggen op het gebruik van installaties, toestellen of houden van dieren, als die overmatige hinder veroorzaken.

De administratieve maatregelen bevatten de einddatum om er uitvoering aan te geven. Bij de bepaling van die uitvoeringstermijn wordt rekening gehouden met de tijd die redelijkerwijs is vereist om er uitvoering aan te geven.

De ambtenaren, bevoegd voor het opleggen van administratieve maatregelen, zijn de ambtenaren, vermeld in §2.

De administratieve maatregelen kunnen de vorm aannemen van een bevel of een feitelijk handelen, op kosten van de vermoedelijke overtreder, om ofwel de inbreuk te beëindigen, ofwel zijn gevolgen geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken ofwel herhaling ervan te voorkomen.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels bepalen inzake de vorm en de inhoud van de administratieve maatregelen.

§2. De Vlaamse Regering wijst de ambtenaren aan die bevoegd zijn voor de controle op de naleving van de verplichtingen, opgelegd op basis van deze titel en op basis van de uitvoeringsbesluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, en voor het opleggen van de administratieve geldboetes. De aangewezen ambtenaren kunnen daartoe aan de betrokkene alle gegevens en inlichtingen vragen die nodig zijn voor de uitoefening van hun taken. De betrokkene aan wie een vraag is gericht om gegevens en inlichtingen te verstrekken, moet binnen de door de bevoegde ambtenaren bepaalde redelijke termijn alle medewerking verlenen.

Deze ambtenaren krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie.

§3. Een administratieve geldboete kan worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die een verplichting, vastgelegd in artikel 92, §3, niet naleeft, op voorwaarde dat de betrokkene naar behoren werd gehoord of naar behoren werd opgeroepen. Die administratieve geldboete mag niet lager zijn dan 25 euro noch hoger zijn dan 5000 euro.

Bij het opleggen van de administratieve geldboete mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die aan de administratieve geldboete ten grondslag liggen, en de boete die op grond van die feiten wordt opgelegd.

Een administratieve geldboete kan niet worden opgelegd als:

- 1° voor het betrokken feit reeds eerder een administratieve geldboete werd opgelegd;
- 2° de strafrechter voor het betrokken feit reeds een uitspraak in eerste aanleg heeft gedaan.

§4. Zowel de betrokkene als de sociale verhuurder worden van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete in kennis gesteld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De met redenen omklede kennisgeving vermeldt het bedrag van de administratieve geldboete. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.

De betrokkene kan binnen dertig dagen, vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in het eerste lid, een gemotiveerd verzoek om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete indienen. Dat verzoek wordt ingediend per aangetekende brief en schorst de bestreden beslissing.

Na de betrokkene te hebben gehoord, beslissen de aangewezen ambtenaren over de verzoeken en delen hun beslissing mee aan de betrokkene binnen dertig dagen, vanaf de datum van de afgifte op de post van het verzoek, vermeld in het tweede lid. De beslissing wordt meegedeeld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs.

Bij aangetekende brief, gericht aan de betrokkene, kan de bevoegde ambtenaar de voormelde termijn eenmalig verlengen met dertig dagen.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd.

§5. Als de betrokkene de administratieve geldboete betwist, kan hij, binnen dertig dagen na de kennisgeving, vermeld in §4, eerste lid, de aangewezen ambtenaren hiervan op de hoogte brengen met een met redenen omklede aangetekende brief. Na het verstrijken van die termijn is de beslissing definitief.

De aangewezen ambtenaren kunnen hun beslissing herroepen of het bedrag van de administratieve geldboete aanpassen als de tegenargumenten gegrond blijken te zijn. In dat geval zal een nieuwe kennisgeving plaatsvinden. Zowel de betrokkene als de sociale verhuurder worden hiervan in kennis gesteld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De kennisgeving vermeldt de motieven van herroeping of herziening van het bedrag van de administratieve geldboete. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.

§6. Tegen de beslissing van de aangewezen ambtenaren kan de betrokkene beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Dit beroep werkt schorsend.

§7. De administratieve geldboete moet worden betaald binnen zestig dagen nadat de beslissing definitief is geworden.

De aangewezen ambtenaren kunnen uitstel van betaling verlenen voor een door hen bepaalde termijn.

§8. De vordering tot betaling van de administratieve geldboete verjaart na verloop van vijf jaar, te rekenen vanaf de dag waarop ze is ontstaan. De verjaring wordt gestuit op de wijze en onder de voorwaarden, bepaald in artikel 2244 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De opbrengst van de administratieve geldboeten wordt gestort in het Solidariteitsfonds, vermeld in artikel 46.

Bij wanbetaling van de administratieve geldboete en toebehoren wordt een dwangbevel uitgevaardigd door de ambtenaar die belast is met de invordering. Dat dwangbevel wordt gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de ambtenaar die daartoe is aangewezen door de Vlaamse Regering.

Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot of met een aangetekende brief.

Op het dwangbevel zijn de bepalingen van toepassing van het vijfde deel van het Gerechtelijk Wetboek houdende bewarend beslag en middelen tot tenuitvoerlegging.

§9. Met behoud van de toepassing van de strafbepalingen van artikelen 269 tot 274 van het Strafwetboek wordt een persoon gestraft met:

- 1° een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 26 tot 500 euro als hij de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, 1° of 2°, niet nakomt;
- 2° een gevangenisstraf van acht dagen tot één jaar of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 1000 tot 5000 euro, als hij, het krachtens hoofdstuk III van titel VII en de uitvoeringsbesluiten ervan geregelde toezicht verhindert.”.

Artikel 15

In artikel 114, §2, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden “artikel 100, §1 en §2,” vervangen door de woorden “artikel 100”.”.

Artikel 16

De verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, 6°, 7° en 8°, en de proefperiode, vermeld in artikel 92, §1, 3°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij dit decreet, zijn niet van toepassing op de huurder die op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit decreet al huurder is van een sociale huurwoning. De Vlaamse Regering kan met betrekking tot die huurder wel stimulerende maatregelen treffen zodat die huurder kan voldoen aan de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, 6°, 7° en 8°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij dit decreet.

Artikel 17

De Vlaamse Regering bepaalt de datum waarop dit decreet en artikel 102bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij dit decreet, in werking treden.