

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



Zitting 2002-2003

10 juli 2003

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heren Jan Van Duppen en Carlo Daelman –

**houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,
wat de invoering van een woningschouwingsattest betreft**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Inleiding

Al te vaak zijn huurwoningen van slechte kwaliteit. sp.a wil hieraan paal en perk stellen en wil, naar analogie met de autoschouwing, een verplichte woningschouwing invoeren waardoor huurwoningen onderworpen worden aan een periodieke controle op basiselementen in verband met kwaliteit, veiligheid en gezondheid.

Het is duidelijk dat de overheid momenteel tekort schiet, zowel in het aanbieden van sociale huurwoningen als in het controleren van de privé-huurmarkt. Huisjesmelkers blijven hun gang gaan. Jaarlijks sterven mensen aan CO die afkomstig is van slecht werkende verwarmingsinstallaties, nog altijd wonen kinderen noodgedwongen in vochtige huizen, enzovoort. En dat terwijl in 2001 de Commissie ad hoc Milieu en Gezondheid in het Vlaams Parlement vaststelde dat het binnenhuismilieu een heel belangrijke bron van gezondheidsbedreigende vervuiling is.

1. De huidige problemen

De problemen met slechte woningen en de redenen waarom ze verhuurd blijven, zijn voldoende bekend. We zetten ze kort even op een rijtje.

1.1. De toestand van de slechte woningen en hun bewoners

Het aantal slechte huurwoningen is in de loop van de jaren nog toegenomen. Bijna een op vijf huurders woont in een woning met verschillende zware gebreken.

In de periode van midden 1996 tot begin april 2002 werden 4.619 woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard. Intussen werden er 1.623 woningen geschrapt van de inventaris. In april 2002 waren er nog 2.996 woningen geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar.

percentage van de onderzochte woningen	aantal gebreken
10	< 5
45	5-10
41	10-20
4	> 20

De gebreken waren ontstellend. In dalende orde van frequentie ging het om :

algemene vochtproblemen	52 %
brandveiligheid en veiligheid m.b.t. elektrocutie	50 %
stabiliteitsproblemen	47 %
gevaar voor CO-vergiftiging	35 %
kamers zonder veilige toegang	20 %
ontbreken van elk basissanitair	10 %

Er zijn ongeveer 300.000 slechte woningen in Vlaanderen. Tegen de gemiddelde geschatte renovatiekosten van 25.000 euro per huis hangt aan de renovatie van alle huizen een prijskaartje van 7,5 miljard euro.¹

De huurprijs is de laatste twintig jaar procentueel meer gestegen dan de inkomens van de huurders. Hun koopkracht is na het betalen van de huur met niet minder dan 20% gedaald sinds 1976. Een deel van de stijgende kosten kan verklaard worden door een verbeterde kwaliteit van de woningen. Dat geldt echter niet voor de huurders met de laagste inkomens. Die groep zag de huurprijs relatief het sterkst stijgen. Vooral de armste huurders zagen hun koopkracht, na betaling van de woonkosten, steeds verder dalen.²

¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, "Rapport ongeschiktheid en onbewoonbaarheid", april 2002.

² Pascal De Decker, "De huisvestingsval klappt dicht" in : "Ruimte en planning", jaargang 22, nr. 2 van 2002.

1.2. Gezondheidsproblemen

De grote invloed van het binnenhuismilieu op de gezondheid en de aandacht voor dit probleem was een van de vernieuwende resultaten van de Commissie ad hoc Milieu en Gezondheid. De maatschappelijke beleidsnota "Milieu en Gezondheid" die in 2001 is opgesteld na de hoorzittingen en debatten in de Commissie ad hoc besteedt dan ook – terecht – veel aandacht aan het effect van slechte huisvesting op de gezondheid. Deze beleidsnota zegt over de huisvesting: "de kwaliteit van het binnenhuismilieu is een zeer belangrijke factor in het ontstaan van een aantal aandoeningen zoals astma en andere allergieën, sick building syndrome (...), enzovoort. In Vlaanderen zijn er minimaal 300.000 woningen die sterk te wensen overlaten op het vlak van gezondheid en veiligheid."

Tijdens de debatten schetste o.a. prof. Paul Van Royen van het Centrum Huisartsengeneeskunde van de Universiteit Antwerpen het probleem op een nuchtere en toch beklijvende manier. Volgens hem wordt de relatie tussen de woonomgeving en de gezondheid nog veel te vaak onderschat. Hij citeerde dokter Palm die twintig jaar geleden al zei: "Wie in een ongezond huis, zoals de lucht- en lichtloze achterhuizen, leeft of vegeteert, kan zelfs met de beste geneesmiddelen niet genezen. Dat lucht en licht levensnoodzakelijk zijn, is intussen bekend. Dat er nog een rij van moderne beschavingsziekten van het huis bestaan, wordt nog helemaal niet erkend."

Na onze eerste eigen huid en onze kleding als tweede huid, is onze woning onze derde huid. Deze derde huid wordt helaas vaak geminimaliseerd in het milieudebat. Prof. Paul Van Royen schetste de kwaliteit van onze woon- en leefomgeving vanuit verschillende invalshoeken: de woonconcentratie, de integratie met de natuur, geluid en beweging, de materialen waaruit het huis is opgebouwd en waarvan de (on)schadelijkheid nog veel te weinig is onderzocht, schimmels en huisstofmijt die als allergenen kunnen werken, vochtigheid en tocht.

Het overgrote deel van de tijd verblijven we binnen, deels op het werk, maar eveneens een heel belangrijk deel thuis. Onze woning heeft dan ook een bijzonder effect op ons en onze gezondheid. Globaal kunnen we de effecten indelen in drie groepen: de ongevallen met letsels tot gevolg, de gezondheidseffecten in termen van ziektebeelden en de psychologische effecten.

De ongevallen als gevolg van onveilige situaties in huis zijn tamelijk goed bekend. De huisartsenprak-

tijken van het Wetenschappelijk Instituut voor Volksgezondheid tonen aan dat er jaarlijks ongeveer 240.000 ongevallen in de privé-sfeer bij de huisarts gemeld worden. Drie kwart van die ongevallen zijn het gevolg van valpartijen. Een vierde wordt veroorzaakt door de constructie van het huis, zoals onveilige trappen, loszittende vloerbekleding en andere gebreken aan woningen. Veel oudere woningen hebben hiermee te kampen, maar ook (ver)nieuw(d)e woningen kennen hun specifieke gevaren zoals verlaagde of verhoogde zithoeken, glazen binnendeuren, steile ijzeren trappen, die vaak gebruikt worden in lofts. Deze laatste leiden zelfs tot een gestegen aantal ongevallen. Bepaalde van die constructies zouden zelfs niet aanvaard worden door veiligheidscomités. Ook de elektrische leidingen in vele oude huizen zijn gevaarlijk.

Een ander bekend probleem dat jammer genoeg niet verminderd is, is het gevaar voor CO-vergiftiging. Elk jaar sterven in België zo'n honderd mensen door koolstofmonoxidevergiftiging. Jaarlijks worden ook meer dan tweeduizend CO-slachtoffers in ziekenhuizen opgenomen. Het gaat niet enkel om oudere mensen die hun kolenkachel niet goed onderhouden hebben. De meeste slachtoffers zijn zelfs jonger dan dertig jaar. CO komt in de woning meestal vrij uit warmwatertoestellen, maar ook andere verwarmingstoestellen zijn een bron van CO in de woning.

De hierboven geschetste gevaren zijn bekend en hun oorzakelijk verband staat vast. Veel minder gemakkelijk bewijsbaar, maar daarom niet minder belangrijk, zijn de andere ziektebeelden, die gelieerd worden met slecht onderhouden woningen. Vocht in de woning is een bekend probleem met gevolgen voor de gezondheid. Vocht bevordert schimmelontwikkeling met de bijbehorende sporenontwikkeling, maar ook de huisstofmijt gedijt het best in vochtige kamers. Mensen die in een dergelijke woning moeten leven, hebben vaker te kampen met allergische reacties en bijgevolg met tal van ademhalingsproblemen. Vooral kleine kinderen zijn hier gevoelig voor.

Toch is vocht in de woning door opstijgend water, lekkende daken, gebarste muren, en spleten langs deuren en vensters nog vrij eenvoudig op te sporen. Andere gevaren zoals vluchtige organische solventen of restanten van pesticiden (bijvoorbeeld muggenverdelgers) zijn problemen van een andere aard.

De relatie tussen de woning en de gemoedstoestand van de bewoners is het moeilijkst te benoe-

men, laat staan te kwantificeren of er een beleid op af te stemmen. Toch is het duidelijk dat een ruim en licht huis leidt tot een beter gevoel dan een nauwe, sombere, slecht verluchte woning.

1.3. De bescherming van de huurder

Er bestaan nu wel een aantal systemen waarop een huurder zich kan beroepen om de kwaliteit van zijn huurwoning op een aanvaardbaar niveau te krijgen, maar de meeste huurders staan in een ontstellend zwakke positie. De dagelijkse praktijk bewijst dat, want nog steeds zijn er naar schatting zo'n 300.000 erbarmelijk slechte woningen in Vlaanderen. Veel van de huurders van deze krotwoningen kunnen geen kant op. Als ze opkomen voor hun rechten en het huis onbewoonbaar wordt verklaard, zijn ze zelf de dupe.

Wij willen bovendien de vele kamerbewoners beschermen. Vooral kansarme mensen hebben zich noodgedwongen gevestigd op kamers omdat zij zich de luxe van een woning niet meer kunnen permitteren.

Wij stellen daarom de bouw van een aantal noodwoningen voor die als tijdelijke opvang dienen voor huurders die uit hun woning of kamer worden gedreven wegens de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid ervan. De herhuisvestingsplicht stuit momenteel op het tekort aan alternatieve woningen. In elke gemeente moet in een voldoende aantal noodwoningen voorzien worden voor deze dringende uitwijzingen. Voor die woningen is er een tijdelijke huurovereenkomst en de bewoners hebben een prioritair toewijzingsrecht bij de socialehuisvestingsmaatschappij. Daarom moet in elke gemeente in een minimale hoeveelheid sociale huurwoningen voorzien worden.

2. De doelstelling van het woningschouwingsattest

Met de invoering van een woningschouwingsattest willen we een belangrijk instrument creëren om de kwaliteit van de huurwoningen in de privé-sector te verbeteren. Het huidige conformiteitsattest uit de Vlaamse Wooncode heeft het nadeel dat er geen verplichting wordt opgelegd aan de eigenaars om hun woningen in overeenstemming te brengen met de normen van het decreet zoals bepaald in artikel 5 en 6 van de Vlaamse Wooncode.

Op termijn beogen we dat alle huurwoningen en kamers moeten beantwoorden aan die kwaliteitsnormen. Om dit proces op gang te brengen, willen we starten met :

- alle privé-huurwoningen die ouder zijn dan veertig jaar ;
- alle kamers die ouder zijn dan veertig jaar ;
- alle woningen die verhuurd worden via de bemiddeling van een gemeente, het OCMW, of een sociaal verhuurkantoor ;
- alle woningen die verhuurd worden en waarvoor er een premie verkregen is van de overheid of een fiscaal voordeel om de woning in orde te brengen met de voorwaarden van het woningschouwingsattest ;
- alle woningen die op de lijst van leegstand en onbewoonbaarheid en verkrotting voorkomen. Die kunnen niet verhuurd worden voordat zij een woningschouwingsattest hebben gekregen.

2.1. Het woningschouwingsattest

Het woningschouwingsattest is een attest dat wordt afgegeven door een inspectiedienst van het Vlaamse Gewest. Als die controle niet kan worden uitgevoerd door de diensten van het Vlaamse Gewest, kan overwogen worden de controle toe te kennen aan een dienst die gecontroleerd wordt en erkend is door het Vlaamse Gewest.

Die dienst keurt de woning volgens de normen van artikelen 5 en 6 zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode. De woning moet minimaal aan alle gestelde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen voldoen.

Als de woning goedgekeurd wordt, wordt een attest afgegeven aan de eigenaar met vermelding dat de woning voldoet aan alle vereiste normen.

2.2. Wanneer wordt het attest aangevraagd ?

In een eerste fase is het woningschouwingsattest verplicht voor de woningen en de kamers die beantwoorden aan de voorwaarden zoals vermeld onder punt 2.

De datum waarop het woningschouwingsattest in werking treedt, wordt bepaald door de Vlaamse regering. Hierbij houdt de Vlaamse regering rekening met de begeleidende maatregelen die tegelijk in werking treden. Die begeleidende maatregelen zijn :

- een voldoende uitgerust controlesysteem om de woningen en de kamers te controleren en de vergunning af te geven ;
- een voldoende aantal noodwoningen per gemeente, voor bewoners die een niet goedgekeurde woning of kamer moeten verlaten ;
- uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen ;
- een richthuurprijsbepaling volgens de kwaliteit die vastgelegd wordt op federaal niveau ;
- renovatiepremies die worden toegekend aan eigenaars om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van het woningschouwingsattest ;
- een stelsel van huursubsidies dat is uitgewerkt op basis van woningen die beantwoorden aan het woningschouwingsattest en waarvan de hoogte bepaald wordt volgens het inkomen van de huurder en de maximumhuurprijs voor de woning die in aanmerking komt voor de berekening van de huursubsidie.

Vanaf de datum waarop het decreet in werking treedt, vervalt het conformiteitsattest van de Vlaamse Wooncode en wordt het vervangen door het woningschouwingsattest.

2.3. De geldigheidsduur van het woningschouwingsattest

Het woningschouwingsattest is tien jaar geldig vanaf de datum die vermeld staat op het eerste woningschouwingsattest. Het moet vernieuwd worden voordat de periode van tien jaar verstreken is. Als binnen die periode vastgesteld wordt dat de woning niet langer voldoet aan de gestelde eisen, kan het woningschouwingsattest ingetrokken worden. De vraag tot intrekking kan uitgaan van alle personen die vermeld staan in artikel 15, § 1, van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 15, § 1, luidt : "Het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, kan worden ingediend door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijke ambtenaar, de sociale woonorganisaties, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning gelegen is of elkeen die blijkt geeft van een belang."

Als de woning niet goedgekeurd wordt, krijgt de woning geen attest. Er wordt wel een schriftelijke lijst van de werkzaamheden afgegeven die noodzakelijk zijn om de woning met de minimale normen in overeenstemming te brengen.

2.4. De normen

De minimale normen waaraan de verhuurde woning moet voldoen om een woningschouwingsattest te krijgen, zijn vastgelegd in artikelen 5 en 6 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 5, § 1, luidt : "Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader worden bepaald :

- 1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van de woning en de functie van het woongedeelte ;
- 2° de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning ;
- 3° de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten ;
- 4° de verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchttingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren ;
- 5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten ;
- 6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden ;

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk ;

8° de toegankelijkheid.

De woning moet voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die door de Vlaamse regering worden vastgesteld.

De omvang van de woning moet tenminste beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse regering stelt de normen inzake de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinsamenstelling.

§ 2. De Vlaamse regering bepaalt de criteria en de procedure om de conformiteit van de woning met deze vereisten en de mogelijkheid om de eventuele tekortkomingen via renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden te verhelpen, vast te stellen.

§ 3. Bij de bepaling van de vereisten en normen vermeld in § 1, kan de Vlaamse regering rekening houden met specifieke woonvormen en met de situatie van de specifieke bewonersgroepen."

Artikel 6 luidt : "Onverminderd de bepalingen van het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting, is, voor de toepassing van de bepalingen van deze titel, een woning die niet beantwoordt aan de vereisten, bedoeld in artikel 5, § 1, eerste en tweede lid, ongeschikt.

Een woning die gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, is onbewoonbaar.

Een woning met een woonbezetting die groter is dan toegelaten volgens de normen, bedoeld in artikel 5, § 1, derde lid, is overbewoond wanneer het aantal bewoners van de woning zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt."

2.5. De registratie van de huurovereenkomst

Aan iedereen die zich inschrijft op een adres in de gemeente wordt gevraagd of het een woning in eigendom is of een gehuurde woning. De gemeente registreert alle geschreven huurovereenkomsten. De kosten van de registratierechten vallen ten laste van de verhuurder.

2.6. De bepaling van de richthuurprijs

De richthuurprijs voor gekeurde woningen wordt vastgelegd zoals bepaald door de commissies van de federale regering. Deze regeling wordt van kracht uiterlijk op de datum waarop het decreet tot invoering van het woningschouwingsattest in werking treedt.

3. Flankerende maatregelen

3.1. Op federaal niveau

Op federaal niveau wordt een regeling uitgewerkt voor de bepaling van de richthuurprijzen voor huurwoningen. Dit is een voorwaarde die voorafgaat aan de datum waarop dit decreet in werking treedt.

3.2. Op Vlaams niveau

In elke gemeente wordt een aantal noodwoningen gebouwd voor tijdelijke verhuringen.

In elke gemeente wordt volgens de behoeften in een minimumaantal sociale woningen voorzien.

3.3. Vrijwillig sociaal beheer na renovatie door de overheid

Niet alle privé-eigenaars beschikken zelf over de middelen om hun woning in overeenstemming te brengen met alle normen van het conformiteitsattest.

De instelling of overheid kan met instemming van de eigenaar van de woning de kosten van deze renovatie op zich nemen mits er vooraf een akkoord is over de huurprijs en de duur van de beheersovereenkomst. De huurovereenkomst begint te lopen op het moment dat de woning in orde gebracht is volgens de normen van het conformiteitsattest. De federale huurcommissie bepaalt de richthuurprijs. De woning wordt minimaal achttien jaar in sociaal beheer gegeven aan de beheersinstelling en de eigenaar gaat akkoord met de voorgestelde richthuurprijs. De beheersinstelling kan een gemeente, een OCMW, een socialehuisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor zijn.

3.4. Renovatiepremies

Eigenaars die woningen zelf renoveren om ze in overeenstemming te brengen met de vereisten van

het woningschouwingsattest en ze daarna verhuren tegen de federale righthuurprijs, krijgen een renovatiepremie (eventueel verhuurcheques). Hun huurders komen tevens in aanmerking voor huursubsidies.

3.5. Huursubsidies

Het woningschouwingsbewijs mag geen aanleiding geven tot problemen voor de huurder. Door de invoering van een richtprijs die op federaal niveau wordt bepaald, wordt er een koppeling gemaakt tussen de kwaliteit van de woning en de huurprijs. De huurprijs wordt immers bepaald op grond van de kwaliteit van de woning.

Verder wordt er een stelsel van huursubsidies uitgewerkt. Huursubsidies worden gegeven aan huurders met een bescheiden inkomen (de inkomensgrens is te bepalen door de Vlaamse regering) en op voorwaarde dat de woning beschikt over een geldig woningschouwingsattest en verhuurd wordt volgens de federale righthuurprijs. De berekening van de huursubsidie legt de maximale huurprijs vast die in aanmerking komt voor de berekening en wordt gerelateerd aan het inkomen van de huurder.

4. Aanpassingen in de wetgeving

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Artikel 1 heeft geen toelichting.

Artikel 2

Aan artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode worden een 33°, 34° en 35° toegevoegd waarin drie nieuwe begrippen voorkomen.

Deze zijn :

- 33° een woningschouwingsattest, dat bepaalt aan welke voorwaarden de woningen en de kamers moeten voldoen om het attest te verwerven ;

- 34° een righthuurprijs van de woning die bepaald wordt door de huurcommissie van de federale overheid ;

- 35° een noodwoning die tijdelijk ter beschikking wordt gesteld van personen of gezinnen die hun woning hebben moeten verlaten omdat die niet voldoet aan de gestelde normen, inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

Artikel 3

Artikel 5 wordt aangevuld na de "veiligheidsnormen die door de Vlaamse regering worden vastgesteld," met de woorden :

"Om de veiligheid van de bewoners in geval van brand te verhogen, wordt de plaatsing van rookdetectoren op elke bouwlaag verplicht voor elke woning. Bij afwezigheid daarvan wordt geen woningschouwingsattest afgegeven."

Artikel 4

Dit artikel geeft de wijzigingen aan die aan artikel 7 van de Vlaamse Wooncode worden aangebracht. Het bepaalt voor welke woningen en kamers het woningschouwingsattest verplicht is, namelijk voor alle woningen en kamers ouder dan 40 jaar, alle woningen die op de lijst van de leegstand en de verkrotting voorkomen, alle woningen waarvoor een renovatiepremie verworven is om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van het woningschouwingsattest en alle woningen die door bemiddeling van een gemeente, een OCMW of een sociaal verhuurkantoor verhuurd worden.

Het artikel bepaalt verder dat de inspectie van de woningen en de kamers wordt toevertrouwd aan een dienst van de Vlaamse regering of een dienst die door de Vlaamse regering erkend is om deze opdracht uit te voeren.

En tenslotte bepaalt het artikel de geldigheidsduur van het attest en hoe het kan ingetrokken worden.

Artikel 5

Dit artikel geeft een aanvulling bij artikel 23 dat vanaf het tweede lid wordt aangevuld met de ver-

plichting van elke gemeente te voorzien in een aantal noodwoningen voor diegenen die moeten geherhuisvest worden. Het aantal woningen dat de gemeente moet voorzien, is gebaseerd op de concentratie van woningen in de gemeente die niet voldoen aan elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Artikel 6

Dit artikel geeft een aanvulling bij artikel 26 van de Vlaamse Wooncode. Het bepaalt dat ontruiming pas mag plaatsvinden als er voldaan kan worden aan de herhuisvestingsplicht.

Artikel 7

Artikel 7 geeft een aanvulling bij artikel 29 van de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse regering bepaalt voor elke gemeente het minimum aantal sociale huurwoningen.

Artikel 8

Artikel 8 geeft een aanvulling bij het artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, over het sociaal beheer. Het artikel bepaalt hoe het sociaal beheer kan uitgebreid worden met een vrijwillig sociaal beheer en de stimulerende maatregelen die het vrijwillig sociaal beheer bevorderen.

Artikel 9

Artikel 9 bepaalt dat het huidige conformiteitsattest vervalt op de datum waarop het woningschouwingsattest in werking treedt.

Artikel 10

Dit artikel bepaalt wanneer het woningschouwingsattest in werking treedt en aan welke voorwaarden voldaan moet zijn. De datum wordt bekend gemaakt door de Vlaamse regering.

Jan VAN DUPPEN

Carlo DAELMAN

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Aan artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode worden een 33°, 34° en 35° toegevoegd, die luiden als volgt :

"33° woningschouwingsattest : een attest afgegeven door een inspectiedienst van de Vlaamse regering of door een dienst die gecontroleerd wordt en erkend is door de Vlaamse regering, waarin een huurwoning of kamer wordt gekeurd volgens de normen van het conformiteitsattest zoals bepaald in artikelen 5 en 6. Het attest bevestigt dat de gekeurde woning op de datum van de keuring voldeed aan alle normen van artikelen 5 en 6 ;

34° righthuurprijs : de righthuurprijs wordt bepaald door de huurcommissies van de federale overheid. De righthuurprijs van een huurwoning is de huurwaarde van de woning die berekend is aan de hand van de kwaliteitscriteria van de woning die betrekking hebben op het type woning, en aan de hand van de kwaliteit, de grootte, de ligging en de omgeving van de woning ;

35° noodwoning : een woning voor tijdelijk gebruik, die verhuurd wordt aan personen die om dringende redenen hun woning moeten verlaten. De woning bestaat uit eenvoudige materialen, maar beantwoordt wel aan de kwaliteitsvereisten van het woningschouwingsattest. Deze woningen worden verhuurd door de gemeente, het OCMW of een sociale huisvestingsmaatschappij. Deze noodwoningen worden tijdelijk verhuurd aan de huurders."

Artikel 3

Aan artikel 5, § 1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de volgende zinnen toegevoegd :

"Om de veiligheid van de bewoners in geval van brand te verhogen, wordt de plaatsing van rookdetectoren op elke bouwlaag verplicht voor elke woning. Bij afwezigheid daarvan wordt geen woningschouwingsattest afgegeven."

Artikel 4

Aan artikel 7 van hetzelfde decreet wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Het woningschouwingsattest is verplicht voor alle woningen die tot een van de volgende categorieën behoren :

- a. woningen die ouder zijn dan veertig jaar ;
- b. kamers die ouder zijn dan veertig jaar ;
- c. woningen die verhuurd worden via de bemiddeling van de gemeente, het OCMW, of een sociaal verhuurkantoor ;
- d. woningen die verhuurd worden en waarvoor er een premie verkregen is van de overheid of een fiscaal voordeel om de woning in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van het woningschouwingsattest ;
- e. woningen die op de lijst van leegstand en onbewoonbaarheid en verkrotting voorkomen.

Zij kunnen niet verhuurd worden voordat zij een woningschouwingsattest hebben gekregen.

Het woningschouwingsattest wordt afgegeven door de inspectiedienst van de Vlaamse regering of door een dienst die gecontroleerd wordt en erkend is door de Vlaamse regering.

Als de woning wordt goedgekeurd, krijgt de eigenaar een attest waarin bevestigd wordt dat op de datum van de keuring de woning of kamer voldeed aan alle veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van artikelen 5 en 6.

Het attest heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Vernieuwing is noodzakelijk voordat die periode verstreken is. Wanneer blijkt dat de woning niet meer voldoet aan de normen, kan het woningschouwingsattest onmiddellijk worden ingetrokken. De vraag tot intrekking kan uitgaan van elke persoon, vermeld in artikel 15, § 1.

Indien het attest niet wordt toegekend, wordt aan de eigenaar een lijst bezorgd van de minimale werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om de woning in overeenstemming te brengen met de normen van artikelen 5 en 6."

Artikel 5

Artikel 23 van hetzelfde decreet wordt vanaf 2° aangevuld met : "Een aantal noodwoningen wordt in elke gemeente als tijdelijke woning gebouwd op basis van de concentratie aan woningen die niet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals bepaald in artikelen 5 en 6."

Artikel 6

Aan artikel 26 van hetzelfde decreet wordt de volgende zin toegevoegd : "Er mag geen ontruiming plaatsvinden als de initiatiefnemer niet kan voldoen aan de herhuisvestingsplicht."

Artikel 7

Aan artikel 29 van hetzelfde decreet wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt : "De Vlaamse regering bepaalt voor elke gemeente het minimum aantal sociale huurwoningen en dit op basis van de concentratie van woningen in hun gemeente, die niet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten."

Artikel 8

Aan artikel 90, § 1, van hetzelfde decreet worden een 3° en 4° toegevoegd, die luiden als volgt :

"3° De volle eigenaar, de houder van het recht op opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker, al naargelang het geval, die hun woning te huur willen aanbieden via een gemeente, het OCMW, de socialehuisvestingsmaatschappij of een andere overheidsinstelling of via een soci-

aal verhuurkantoor, kunnen hun woning in vrijwillig sociaal beheer geven voor een minimale periode van 18 jaar tegen de voorgestelde righthuurprijs ;

4° In overleg met de eigenaars zoals bepaald onder artikel 8, 3°, en die hun woning zelf niet kunnen renoveren, kan de instantie die de woning verwerft, ook de nodige renovatie-, aanpassings- en verbeteringswerken uitvoeren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van het woningschouwingsattest op voorwaarde dat de eigenaar akkoord gaat met de voorgestelde righthuurprijs en de woning voor een minimale periode van achttien jaar wordt verhuurd. De huurperiode van achttien jaar begint op het moment dat de nodige werkzaamheden zijn uitgevoerd en de woning een woningschouwingsattest heeft gekregen. Eigenaars die hun woning in vrijwillig sociaal beheer geven, worden vrijgesteld van de heffing op leegstand en verkrotting."

Artikel 9

Op de datum waarop het woningschouwingsattest in werking treedt, vervalt het conformiteitsattest en wordt het volledig vervangen door het woningschouwingsattest.

Artikel 10

Dit decreet treedt in werking op een datum die wordt vastgesteld door de Vlaamse regering. Er is voldaan aan de volgende extra voorwaarden :

1° de inspecterende instantie is uitgebouwd ;

2° er is in noodwoningen voorzien ;

3° het aantal sociale huurwoningen is verhoogd ;

4° de righthuurprijs op federaal niveau is geïmplementeerd ;

5° renovatiepremies worden toegekend om woningen in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van het woningschouwingsattest ;

6° huursubsidies worden toegekend op basis van de woningen die beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten van het woningschouwingsattest. De huursubsidies worden bepaald volgens het inkomen van de huurder en de maximale huurprijs die aanmerking komt voor deze berekening.

Jan VAN DUPPEN

Carlo DAELMAN
