

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



Zitting 2005-2006

21 juni 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**

**VERSLAG**

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen  
uitgebracht door mevrouw Michèle Hostekint**

*Samenstelling van de commissie:*

*Voorzitter:* de heer Jan Penris.

*Vaste leden:*

mevrouw Monique Moens, de heren Jan Penris, Erik Tack, Wim Van Dijk, Christian Verougstraete;

de dames Cathy Berx, Hilde Crevits, de heer Tom Dehaene, mevrouw Veerle Heeren;

de heer Sven Gatz, mevrouw Dominique Guns, de heer Hugo Philtjens;

de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Michèle Hostekint.

*Plaatsvervangers:*

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Felix Strackx, Roland Van Goethem, Jurgen Verstrepen, John Vrancken;

de heren Carl Decaluwe, Stefaan De Clerck, mevrouw Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de heer Marc Cordeel, mevrouw Hilde Eeckhout, de heer Gilbert Van Baelen;

de heren Dirk De Cock, Marcel Logist, Chokri Mahassine.

*Toegevoegde leden:*

mevrouw Mieke Vogels;

de heer Bart De Wever.

---

*Zie:*

**672** (2005-2006)

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

INHOUD

	Blz.
I. Toelichting en algemene bespreking .....	4
II. Artikelsgewijze bespreking.....	6
III. Eindstemming.....	7
Tekst aangenomen door de commissie .....	8

---

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen behandelde op 8 juni 2006 het 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.

### I. Toelichting en algemene bespreking

Mevrouw *Else De Wachter* licht het voorstel van decreet toe. De bedoeling is om de kwaliteit van de woningen te bewaken en om huisjesmelkerij op de privé-woningmarkt te bestrijden.

Alle meerderheidspartijen willen volgens mevrouw De Wachter met dit voorstel van decreet een krachtig signaal geven. Na de gedachtewisseling met de Vlaamse Wooninspectie<sup>1</sup> is er eensgezindheid ontstaan dat er iets moet gebeuren en dat er nood is aan meer slagkracht. Zelfs de organisaties die in de hoorzitting<sup>2</sup> naar aanleiding van de behandeling van het ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode aan bod kwamen, hebben herhaaldelijk gewezen op het conformiteitsattest, de kwaliteitsbewaking enzovoort. Ook op de privé-woningmarkt is de kwaliteitsbewaking zeer belangrijk.

Sociale huurwoningen hebben veel succes. Het heeft onder meer te maken met de toenemende kwaliteit van die huurwoningen. Een gevolg is wel dat de vraag groter is dan het aanbod. Sociaal zwakkeren worden daardoor ertoe gedwongen om zich te wenden tot de privé-huurmarkt. De kwaliteit van de woningen op die markt laat vaak te wensen over. Nochtans zijn de prijzen er relatief hoog. Mevrouw De Wachter wijst erop dat steden een grote aantrekkingskracht uitoefenen op inkomenszwakke groepen. Dat leidt soms tot malafide huurpraktijken.

Sinds de inwerkingtreding van de Vlaamse Wooncode tot midden 2005 werden controleurs van het Vlaamse Gewest gelast om 16.453 woningen te onderzoeken. Bij 8391 woningen heeft dit geleid tot een besluit van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Sinds de Vlaamse Wooncode operationeel is, werden 1216 processen-verbaal opgesteld. Het gaat doorgaans om onbewoonbare woningen waar tal van gebreken en risico's worden vastgesteld. In 78 procent van de gevallen vertoont de woning ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's, die dikwijls samenhangen met andere misdrijven zoals illegale tewerkstelling, inbreuken op de vreemdelingenwetgeving, mensenhandel.

Mevrouw De Wachter licht vervolgens de krachtlijnen toe van het voorstel van decreet. De bedoeling is de administratieve procedures bij ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring te verbeteren

Het snelherstel door de burgemeester wordt opnieuw geïntroduceerd. In de praktijk kloppen nogal wat mensen aan bij lokale mandatarissen. Lokale mandatarissen staan met de rug tegen de muur wanneer inwoners van hun gemeente over hun woonproblemen komen klagen. Het is de bedoeling om de slagkracht van de burgemeester te vergroten.

Er wordt een vorm van snelherstel ingevoerd waarbij de burgemeester kan opleggen dat binnen een termijn van vijftien kalenderdagen aan de hoogstnoodzakelijke veiligheidsvoorwaarden wordt voldaan. Indien de verhuurder de gebreken niet op korte termijn herstelt, kan op basis van dit voorstel de burgemeester die werkzaamheden laten opleggen waarbij de kosten van deze werken dan zullen verhaald worden op de verhuurder.

Ten tweede wordt het mogelijk om de wederhuisvestingskosten te verhalen op de verhuurder. Zowel het snelherstel als de verhaalbaarheid van de herhuisvestingskosten zijn van toepassing op woningen die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden, maar ook op kamers die ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard.

De strafrechtelijke procedure wordt versterkt met dit voorstel van decreet. Het toepassingsgebied van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode wordt uitgebreid in die zin dat zowel het verhuren als het ter beschikking stellen van een woning in de omschrijving het misdrijf worden opgenomen. Een verwijzing naar het burgerrechtelijke begrip 'verhuur' kwam niet meer tegemoet

<sup>1</sup> Zie verslag: *Parl. St. Vl. Parl. 2005-06, nr. 803/1.*

<sup>2</sup> *Parl. St. Vl. Parl. 2005-06, nr. 824/4.*

aan de realiteit; vaak wordt er helemaal niet gewerkt met een contract. Bij de totstandkoming van het voorstel van decreet kon worden vastgesteld dat er ook veel andere woonvormen opduiken in dit circuit, zoals wonen in containers, hangars, caravans enzovoort. Vandaar het nut om in de Vlaamse Wooncode het wonen uit te breiden tot roerende goederen. Er zal niet alleen bestraffend worden opgetreden indien er sprake is van ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's, maar ook indien de nodige basisvoorzieningen ontoereikend zijn.

De strafmaat van de Vlaamse Wooncode en het kamerdecreet wordt gelijkgeschakeld met die van de federale wet inzake de bestraffing van huisjesmelkerij. De mogelijkheid wordt opgenomen om een gevangenisstraf op te leggen van drie jaar. In geval van een gevangenisstraf van een jaar kan de onderzoeksrechter overgaan tot aanhouding.

In het kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode wordt de herstellvordering opgenomen: de rechter kan naast het opleggen van een straf dus een herstelmaatregel opleggen, eventueel gekoppeld aan een dwangsom bij niet-uitvoering van de verbeteringswerken door de verhuurder.

Na het uitvoeren van de verbeteringswerken moet de woning voldoen aan de minimale woonvereisten. Dat wordt vastgesteld in een apart proces-verbaal.

De lokale of gewestelijke overheid krijgt de mogelijkheid om ambtshalve het uitgesproken vonnis uit te voeren. De lokale of de gewestelijke overheid kan een wettelijke hypotheek vestigen op de goederen van de veroordeelde om de kosten van de werken te waarborgen.

Net zoals in de administratieve procedure, kunnen in de strafprocedure de herhuisvestingskosten worden teruggevorderd. Het vonnis van de rechter geldt als titel en op vertoon van een onkostenstaat is de overtreder verplicht tot terugbetaling van de herhuisvestingskosten.

Dit voorstel van decreet werd voor advies voorgelegd aan de Raad van State. De Raad van State had in globo slechts twee opmerkingen, met name het introduceren van de juiste datum van het decreet Beter Bestuurlijk Beleid, en het schrappen van de artikelen 17quater en 20quater. Die opmerkingen maken het voorwerp uit van amendementen.

De rode draad doorheen dit voorstel van decreet is dus dat enerzijds huurders met een zwak sociaaleconomisch profiel op de private huurmarkt beschermd worden. Anderzijds beoogt dit voorstel van decreet met de introductie van een herstellvordering in het kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode, een verhoging van de kwaliteit van het woonpatrimonium. Dat is in het voordeel van zowel de huurder als de verhuurder.

De spreker verzoekt de minister om voldoende werkmiddelen te bezorgen aan de Vlaamse Wooninspectie. Indien dit voorstel van decreet een succes wordt, dan zal die dienst nog meer moeten werken.

Mevrouw *Veerle Heeren* sluit zich aan bij de uiteenzetting van mevrouw De Wachter. Woonkwaliteit is belangrijk. Er zijn 300.000 slechte woningen in Vlaanderen. De Vlaamse Wooninspectie heeft in heel wat steden de vinger op de wonde kunnen leggen.

Mevrouw Heeren is tevreden met de beslissing om naar de Raad van State te stappen voor advies over dit voorstel van decreet. Daarbij werd duidelijkheid gecreëerd over de toepassing van de bepalingen van het Strafwetboek op de straffen en de strafbaarstelling. De Raad van State heeft ook aangegeven dat het aangewezen is om te komen tot één decreet, dat betrekking heeft op leegstand, kamers en de Wooncode.

De belangrijkste bedoeling van dit voorstel van decreet is volgens de spreker om iets te doen aan de klachten vanuit het werkveld over huisjesmelkerij. Het voorstel van decreet is erop gericht om de woonkwaliteit te verbeteren. De Vlaamse Wooninspectie heeft hier de laatste twee tot drie jaar herhaaldelijk toe verzocht. De gemeenten krijgen met dit voorstel van decreet nieuwe instrumenten in handen om iets te doen aan de woonkwaliteit op hun grondgebied.

Mevrouw *Dominique Guns* wijst erop dat het gaat om een uitbreiding en versterking van de bestaande regelgeving inzake ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. In de praktijk werd vastgesteld dat er weinig gedaan kon worden tegen kleine defecten die wel de onbewoonbaarheid of de ongeschiktheid tot gevolg zouden kunnen hebben. Zodra de woning onbewoonbaar of ongeschikt was verklaard, kon het jaren duren vooraleer er effectief werken werden uitgevoerd. De burgemeesters werden hiermee vaak geconfronteerd na klachten van buurtbewoners over

verkrotting. Nu krijgen de burgemeesters de mogelijkheid om snel herstel te eisen.

Bovendien kan sterker worden opgetreden tegen huisjesmelkerij. Mevrouw Guns geeft aan dat haar fractie dit voorstel van decreet steunt.

De heer *Jan Penris* wijst erop dat het voorstel van decreet gericht is op een versterking van het instrumentarium voor woonkwaliteitsbewaking. De voorzitter merkt op dat bij de werkzaamheden van deze commissie voldoende tot uiting is gekomen dat er inderdaad technische verbeteringen mogelijk zijn. Het voorstel van decreet is volgens de spreker een goed initiatief. Er bestonden enkele juridische lacunes, maar het voorstel van decreet werd voorgelegd aan de Raad van State. Het voorstel van decreet heeft de toets van de Raad van State doorstaan. De Raad van State stelt twee voorstellen tot verbetering voor. De meerderheid is daarop ingegaan met de indiening van amendementen. Het Vlaams Belang zal zowel het voorstel van decreet als de amendementen steunen. Het gaat om een niet onbelangrijk voorstel van decreet.

## II. Artikelsgewijze bespreking

### HOOFDSTUK I

#### Algemeen

#### Artikel 1

*Artikel 1 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 13 stemmen.*

### HOOFDSTUK II

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

#### Artikel 2

Een amendement (*Parl. St. VI. Parl. 2005-06, nr. 672/3, amendement nr. 1*) voorgesteld door de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Veerle Heeren en Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt

ertoe in de aanhef van het artikel de juiste datum in te vullen van het decreet houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid<sup>3</sup> (decreet van 24 maart 2006).

*Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 13 stemmen.*

*Het aldus geamendeerde artikel wordt aangenomen met 13 stemmen.*

### HOOFDSTUK III

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

#### Artikel 3 en 4

*De artikelen 3 en 4 worden zonder opmerkingen aangenomen met 13 stemmen.*

#### Artikel 5

Een amendement (672/3, amendement nr. 2) voorgesteld door de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Veerle Heeren en Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe in de aanhef van het artikel de juiste datum in te vullen van het decreet houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid (decreet van 24 maart 2006).

*Amendement nr. 2 wordt aangenomen met 13 stemmen.*

*Het aldus geamendeerde artikel wordt aangenomen met 13 stemmen.*

#### Artikel 6

Een amendement (672/3, amendement nr. 3) voorgesteld door de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Veerle Heeren en Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe het in artikel 6 voorgestelde artikel 17quater in hetzelfde decreet te

<sup>3</sup> *Parl. St. VI. Parl. 2005-06, nr. 641/1-5-Errata.*

schrappen, alsook de verwijzing naar artikel 17quater in de aanhef van artikel 6.

*Amendement nr. 3 wordt aangenomen met 13 stemmen.*

*Het aldus geamendeerde artikel wordt aangenomen met 13 stemmen.*

#### HOOFDSTUK IV

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

##### Artikel 7

Een amendement (672/3, amendement nr. 4) voorgesteld door de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Veerle Heeren en Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe in de aanhef van het artikel de juiste datum in te vullen van het decreet houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid (decreet van 24 maart 2006).

*Amendement nr. 4 wordt aangenomen met 13 stemmen.*

*Het aldus geamendeerde artikel wordt aangenomen met 13 stemmen.*

##### Artikel 8

*Artikel 8 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 13 stemmen.*

##### Artikel 9

Een amendement (672/3, amendement nr. 5) voorgesteld door de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Veerle Heeren en Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe het in artikel 9 voorgestelde artikel 20quater in hetzelfde decreet te schrappen, alsook de verwijzing naar artikel 20quater in de aanhef van artikel 9.

*Amendement nr. 5 wordt aangenomen met 13 stemmen.*

*Het aldus geamendeerde artikel wordt aangenomen met 13 stemmen.*

#### HOOFDSTUK V

##### Inwerkingtreding

##### Artikel 10

*Artikel 10 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 13 stemmen.*

#### III. Eindstemming

Het voorstel van decreet wordt aangenomen met 13 stemmen.

*De verslaggever,*

Michèle HOSTEKINT

*De voorzitter,*

Jan PENRIS

## TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

## HOOFDSTUK I

## Algemeen

## Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

## HOOFDSTUK II

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

## Artikel 2

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

## “Artikel 34

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

## HOOFDSTUK III

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

## Artikel 3

In artikel 11, tweede lid, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en 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 24 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt:

#### “Artikel 17

Wanneer een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 of een studenten- of studentengemeenschapshuis of een studentenkamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4 en 8, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

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

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

#### Artikel 6

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

#### “Artikel 17bis

§1. Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om het goed,

bedoeld in artikel 17, te laten voldoen aan de vereisten van artikelen 4, 6, 7 en 8. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied het goed, bedoeld in artikel 17, zich bevindt.

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

Wanneer de overtreder geen houder is van een zakelijk recht op het goed, bedoeld in artikel 17, kan de rechtbank, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen of ambtshalve, machtiging verlenen aan de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of 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 procesverbaal van vaststelling opgemaakt als bewijs van het uitvoeren van de werken en van de datum ervan.

§7. Voor het geval dat de werken door de overtreder niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn

worden uitgevoerd, beveelt het vonnis van de rechter, bedoeld in §§1 en 5, dat de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of eventueel de burgerlijke partij ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

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

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

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

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

#### Artikel 17ter

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

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

De dagvaarding of het exploit vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het

voorwerp uitmaakt van het misdrijf en identificeert de eigenaar ervan, in de vorm en onder de sanctie voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheeken.

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

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

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

## HOOFDSTUK IV

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

#### Artikel 7

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

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

“In afwijking van artikel 18, §1, kan de burgemeester op advies van de gewestelijke ambtenaar bepalen dat de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken worden uitgevoerd binnen een door hem of haar bepaalde termijn, die maximaal 15 dagen bedraagt. Na het verstrijken van die termijn moet de woning beantwoorden aan de in artikel 5 bedoelde normen of aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal

comfort, bedoeld in artikel 31 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. De gewestelijke ambtenaar gaat na of de werken zijn uitgevoerd en de woning beantwoordt aan de vermelde normen en vereisten.

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

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

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

1° de kosten om de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning te ontruimen;

2° de vervoerkosten en/of stockeerkosten met betrekking tot het meubilair en de goederen van de bewoners van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning;

3° de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;

4° het saldo van de huurkost van de nieuwe huurwoning, waarbij de maandelijkse huurkost wordt verminderd met een bedrag gelijk aan 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de huurder;

5° het saldo van de verblijfskost van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, waarbij de maandelijkse kost van het verblijf wordt verminderd met een bedrag gelijk aan 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de huurder.

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

#### Artikel 8

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

#### “Artikel 20

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

Wanneer een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookegelegenheid 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 en een artikel 20ter ingevoegd, die luiden als volgt:

#### “Artikel 20bis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

burgerlijke partij, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

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

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

§8. In geval van veroordeling wegens één van de misdrijven, bepaald in artikel 20, §1, machtigt het vonnis van de rechter, bedoeld in §§1 en 5, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten, bedoeld in artikel 15, §1, laatste lid, te verhalen op de overtreder.

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

#### Artikel 20ter

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

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

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

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

voorgescreven door de wetgeving inzake hypothe-  
ken.

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 eer-  
dere 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 hypo-  
theekwet.

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

## HOOFDSTUK V

### Inwerkingtreding

#### Artikel 10

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

---