

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



Zitting 2005-2006

20 juni 2006

**ONTWERP VAN DECREET**

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

**VOORSTEL VAN DECREET**

**– van de heer Roland Van Goethem, mevrouw Katleen Martens en de heer Jan Penris –**

**houdende de wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociaal huurstelsel voor sociale woningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode**

**VERSLAG**

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

*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:*

**824** (2005-2006)

- Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nrs. 2 en 3: Amendementen
- Nr. 4: Verslag over hoorzitting

**394** (2004-2005)

- Nr. 1: Voorstel van decreet

## INHOUD

	Blz.
I. Toelichting .....	4
I.1. Taalbereidheid .....	4
I.2. Socialeverhuurkantoren .....	4
I.3. Regierol plaatselijke besturen .....	5
I.4. Proefcontracten .....	5
I.5. Domiciliefraude .....	5
I.6. Raad van State .....	5
I.7. Belangenconflicten .....	6
I.8. Amendementen .....	6
II. Algemene bespreking .....	6
III. Artikelsgewijze bespreking .....	14
IV. Eindstemming .....	19
Tekst aangenomen door de commissie .....	20

---

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen behandelde het ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode op 1 en 8 juni 2006.

Gelet op artikel 26,2, van het Reglement werd dit ontwerp van decreet behandeld in samenhang met het voorstel van decreet van de heer Roland Van Goethem, mevrouw Katleen Martens en de heer Jan Penris houdende de wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociaal huurstelsel voor sociale woningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode (*Parl. St. Vl. Parl. 2004-05, nr. 394/1*).

Gelet op artikel 55, 4, van het Reglement werd het ontwerp van decreet als basis voor de artikelsgewijze bespreking genomen. Door de aanneming van het ontwerp van decreet wordt het in samenhang behandelde voorstel van decreet als verworpen beschouwd.

De commissie besliste om bij de behandeling van het ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode een hoorzitting te houden. De hoorzitting vond plaats op 1 en 6 juni 2006. Het verslag van de hoorzitting is opgenomen in *Parl. St. Vl. Parl. 2005-06, nr. 824/4*.

## I. TOELICHTING

De heer *Marino Keulen*, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering verklaart dat er al heel wat liters inkt over voorliggend ontwerp van decreet zijn gevloeid in de media en dat het ontwerp het onderwerp is van een belangenconflict ingeroepen door het Parlement van de Franse Gemeenschap<sup>1</sup> en het Waals Parlement<sup>2</sup>. Hij noemt de voorgestelde wijzigingen aan de Vlaamse

Wooncode heel belangrijk voor de toekomst van de sociale huisvesting, zowel voor de huurders als voor de maatschappijen. Het ontwerp poogt de leefbaarheid in de appartementencomplexen en in de sociale woonwijken maximaal te garanderen.

### I.1. Taalbereidheid

De minister vindt het jammer dat de media-aandacht is toegespitst op de nieuw in te voeren voorwaarde van de ‘taalbereidheid’ door de kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder moet bereid zijn Nederlands te leren. De minister benadrukt dat de invoering van die nieuwe vereiste is bedoeld als een sociale maatregel. In de sector zelf steunen de verantwoordelijken van de huisvestingsmaatschappijen die maatregel. Ook bewonersgroeperingen vinden het belangrijk dat de mensen in de wijken en de flatgebouwen elkaar kunnen verstaan. Voor de leefkwaliteit en de integratie is het noodzakelijk dat de mensen samenleven en niet naast elkaar leven. Communicatie is daarin een heel belangrijk aspect. Het vereiste van taalbereidheid geldt alleen voor de nieuwe huurders. Wie school heeft gelopen in een Nederlandstalige school wordt ervan vrijgesteld.

Ten zuiden van de taalgrens wordt dat onderdeel van het ontwerp van decreet zwaar op de korrel genomen. De minister benadrukt nochtans het sociale karakter van de vereiste taalbereidheid. Het is nooit de bedoeling geweest bepaalde mensen uit te sluiten, en zeker niet om de wachtlijsten op die manier uit te dunnen. Overigens wijst de minister erop dat die vereiste van taalbereidheid geen toverformule is: er gaan nog tal van andere dingen moeten gebeuren. Een verhoging van de leef- en woonkwaliteit vergt ook renovatie-inspanningen, ruimtelijke ingrepen, infrastructuurwerken enzovoort.

### I.2. Socialeverhuurkantoren

Het socialehuurbesluit geldt tot nu alleen voor de socialehuisvestingsmaatschappijen. Het nieuwe kaderbesluit sociale huur, dat zal gebaseerd worden op de gewijzigde Vlaamse Wooncode, zal gelden voor alle aanbieders van sociale woongelegenheden, dus ook de steden en gemeenten, de OCMW's, het Vlaams Woningfonds en de socialeverhuurkantoren. Tot vandaag vielen de socialeverhuurkantoren niet onder de Wooncode; door de voorgestelde wijziging vallen zij er wel onder.

<sup>1</sup> Bij brief van 2 mei 2006 door de heer Jean-François Istasse, voorzitter.

<sup>2</sup> Bij brief van 11 mei 2006 door de heer José Happart, voorzitter.

### I.3. Regierol plaatselijke besturen

Met zijn wijziging van de Vlaamse Wooncode wil de minister ook het lokale bestuur een sterkere regierol toekennen in het plaatselijke woonbeleid. In het kaderbesluit sociale huur dat op de gewijzigde Wooncode zal gebaseerd zijn, wil de minister zelfs de lokale autonomie maximaal laten spelen in het toewijzingsbeleid. Hij heeft daartoe een studieopdracht toevertrouwd aan het Hoger Instituut van de Arbeid (HIVA). De plaatselijke overheden moeten ten volle aangepaste leefbaarheidcriteria kunnen laten meespelen bij de toewijzing.

Zo moet het mogelijk zijn de eigen mensen voorrang te geven bij de toekenning van sociale woningen. De bedoeling is niet mensen uit te sluiten, maar elke stad en gemeente aan te sporen te investeren in sociale huisvesting. Volgens de minister is een van de actuele problemen immers, vooral in landelijke gemeenten, dat de eigen behoeftige mensen te lang moeten wachten op een sociale woning; en daarom willen die gemeenten niet verder investeren in sociale woningbouw. Door de lokale link te versterken, hoopt de minister de plaatselijk besturen te stimuleren tot nieuwe inspanningen in de sociale huisvesting.

### I.4. Proefcontracten

Een andere vernieuwing is de invoering van proefcontracten voor twee jaar voor de nieuwe huurders – niet voor de zittende huurders. Het is een maatregel tegen mensen die hopeloos problemen blijven maken. Nadat overleg, gesprek en aanmaning niets hebben uitgehaald, krijgen de maatschappijen een kans om die hopeloos lastige mensen uit hun sociale woning te verwijderen. Het gaat erom de medehuurders overlast te besparen zoals boel maken, afval storten in de gemeenschappelijke delen en allerhande overlast berokkenen.

De minister legt er de nadruk op dat dit slechts een ultieme sanctie is. Het doel is de bescherming van de woonkwaliteit van de andere huurders. Het zijn immers de burens die de eerste dupe zijn van overlast creërende huurders. Ook wie zijn huur niet betaalt in de proefperiode, kan op die manier verwijderd worden. Na de proefperiode van twee jaar worden het contracten van onbepaalde duur. In de sector was er hier en daar vraag naar contracten van drie, zes, negen jaar zoals in de privé. De minister is daar niet op in willen gaan.

### I.5. Domiciliefraude

Een ander aspect van de wijziging van de Vlaamse Wooncode is de strengere aanpak van domiciliefraude. De minister beklemtoont dat het niet de bedoeling is een toevallige logé of iemand die tijdelijk mee woont, te treffen. Wel gaat het erom ergerlijke praktijken van permanente meebewoning, waarbij het inkomen van de meebewoner niet wordt aangegeven, uit te schakelen. Omdat men op die manier de berekening van de socialehuurprijs vervalst, noemt de minister het een vorm van sociale en financiële fraude. Doordat de huisvestingsmaatschappij op die manier inkomsten verliest, ziet ze zich genoodzaakt de huurprijzen in het algemeen te verhogen. Zo zijn de eerlijke huurders het slachtoffer van de fraude van anderen.

Anderzijds wordt elke aangegeven meewonende huurder ook officieel huurder en medeondertekenaar van het huurcontract. De minister is er zich van bewust dat perfect sluitende maatregelen wat domiciliefraude betreft, onmogelijk zijn, maar hij wil ‘het net dicht aanhalen’. Ambtenaren van het IVA Inspectie krijgen de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en kunnen processen-verbaal opmaken. Ook wordt het mogelijk administratieve boetes op te leggen. Iedereen zal de kans krijgen zich te regulariseren. Maar als de mensen hardnekkig blijven frauderen na aanmaningen, moet het volgens de minister dan maar kwaadschiks.

### I.6. Raad van State

Gezien de belangenconflicten ingeroepen door het Waalse Parlement en het Parlement van de Franse Gemeenschap, acht de minister het belangrijk te wijzen op het advies van de Raad van State. Aan de andere kant van de taalgrens wordt de minister verweten asociaal te zijn, het recht op wonen en het gelijkheidsbeginsel te schenden en de Europees beschermde grondrechten te negeren. De Raad van State heeft al die opmerkingen onderzocht en is van oordeel dat de beschuldigingen onterecht zijn. De vereiste van taalbereidheid wordt ook door de Raad van State gecatalogeerd onder de sociale maatregelen. De maatregel gaat immers gepaard met een aanbod van gratis cursussen Nederlands, zonder examens.

In de gemeenten van de Vlaamse Rand vraagt de Raad van State dat rekening wordt gehouden met de faciliteitenwetgeving, ook in de verhouding tussen

huurder en verhuurder. Daar heeft de minister geen enkel probleem mee. Een huurder die zich aan het loket van een socialehuisvestingsmaatschappij in het Frans aandient, moet men in de faciliteitengemeenten in het Frans verder helpen. Maar dat was geen reden om de vereiste van taalbereidheid helemaal af te schaffen, gezien het belang van die vereiste voor de leefbaarheid in de wijken en de flatgebouwen.

### I.7. Belangenconflicten

Wat het belangenconflict betreft, wijst de minister op de schorsingsperiode van zestig dagen die ingaat vanaf de mededeling van het commissieverslag aan de betrokken parlementen. Tijdens die schorsingsperiode vindt er een overleg plaats tussen een delegatie van het Vlaams Parlement met delegaties van de andere parlementen. Als dat overleg niet leidt tot een oplossing, gaat het geschil naar de Senaat voor een gemotiveerd advies aan het Overlegcomité.

### I.8. Amendementen

De minister trekt ook de aandacht op de twaalf amendementen ingediend door de meerderheid. Elf daarvan hebben te maken met de operatie beter bestuurlijk beleid (BBB)<sup>3</sup>. Het ontwerp van decreet wordt louter technisch aangepast aan de nieuwe organisatiestructuur van de administratie. Het twaalfde amendement moet de mogelijkheid openhouden voor huurders van socialeverhuurkantoren om ook in aanmerking te komen voor een huursubsidie.

## II. ALGEMENE BESPREKING

Mevrouw *Dominique Guns* gaat bij de aanvang van de vergadering nog even in op een getuigenis uit de hoorzitting<sup>4</sup>. Een vrouw, die onder een collectieve schuldenregeling valt, was bang dat haar nieuwe partner ook loonbeslag zou ondergaan als zij zouden gaan samenwonen. Dat klopt juridisch niet, weet het lid. Het volstaat dat zij in een brief de rechter op de hoogte stelt. De voorzitter belooft dat de betrokkene via haar organisatie zal worden geïnformeerd.

Mevrouw *Vera Dua* onderstreept het belang van de voorliggende regelgeving. Het ontwerpdecreet is fundamenteel, meent zij. Het lid is blij dat de actoren alsnog werden gehoord tijdens de vorige vergaderingen. De stellingen van haar fractie over het onderwerp werden toen grotendeels bevestigd. Blijkbaar staat Groen! niet alleen. Zij is dan ook verbaasd dat sommigen zo licht over die opmerkingen heen gaan.

Mevrouw *Dua* erkent wel dat het ontwerp goed is voor zover het de doelstellingen van het sociale wonen in hun context plaatst. Zij waardeert de aandacht voor de sociale mix, de uitbreiding van het toepassingsgebied en de kwalitatieve aspecten. Maar zij is tegelijk bang dat men hiermee meer fundamentele, nefaste wijzigingen wil verbloemen.

Om te beginnen wordt door het proefcontract de rol van de vrederechter uitgeschakeld. Door die onpartijdige toetsing op te heffen, zwakt het ontwerp de bescherming van de woonzekerheid af. De Vlaamse Regering kan voortaan zelf de ontbindende voorwaarden bepalen. Voor Groen! heeft de Wooncode juist tot doel de woonzekerheid te waarborgen. In het ontwerp worden integendeel nieuwe verplichtingen ingevoerd, zoals de kennis van het Nederlands en de inburgering, en die horen hier volgens het lid niet thuis. Is de sanctie trouwens wel in proportie met de overtreding? De huisvestingsmaatschappij heeft voortaan alle bevoegdheden en wordt daardoor rechter en partij. De rechter komt alleen nog in het spel als iemand na opzeg toch in de sociale woning blijft. Mevrouw *Dua* wijst er nog op dat zowel de huurders als de verhuurmaatschappijen zelf zeggen dat de vrederechter het beste geplaatst is om de ernst van problemen te beoordelen. Net als in de privé-sector vormt hij het beste instrument om ze op te lossen.

Mevrouw *Dua* vraagt zich af waarom de proefperiode zo nodig ingevoerd moet worden. Als zich moeilijkheden voordoen, is het de taak van de huisvestingsmaatschappij om te proberen die op te lossen. Het is geen goed signaal haar als rechter aan te stellen. Als de problemen aanhouden, is begeleiding aangewezen en als dat niet helpt, moet men naar de vrederechter stappen, zoals het Burgerlijk Wetboek voorschrijft. De memorie van toelichting erkent trouwens dat zich in het algemeen zeer weinig problemen voordoen. Door het ontwerp wordt de sector dan ook in een verkeerd daglicht gesteld. De bepaling over de proefperiode is derhalve overbodig en tast de woonzekerheid aan.

<sup>3</sup> Decreet houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid, *Parl. St. VI. Parl. 2005-06, nr. 641/1-5 + Errata*.

<sup>4</sup> Verslag over hoorzitting: *Parl. St. VI. Parl. 2005-06, 824/4*.



Wat de taalvereiste betreft, is het lid ervan overtuigd dat die de toets van het Arbitragehof niet zal doorstaan. De kennis van de Nederlandse taal is weliswaar van groot belang – en men moet dan ook alles in het werk stellen om iedereen inspanningen te laten doen op dat vlak – maar dat is geen argument om het fundamentele recht op wonen aan te tasten. Een weigering volstaat volgens het lid niet om sancties te treffen met betrekking tot de huurovereenkomst, want de weigering om Nederlands te leren, leidt op zich niet noodzakelijk tot samenlevingsproblemen. Zij waarschuwt dat men zich hiermee moeilijkheden met de antidiscriminatiewetgeving op de hals haalt. Het lid is namelijk bang dat privé-verhuurders, die systematisch nieuwe Belgen weigeren, de nieuwe Wooncode voor de rechtbank als argument zullen hanteren tegen de beschuldiging van discriminatie. Wat de huisvestingsmaatschappijen betreft, is zij overtuigd van de goede intenties van de meeste, maar de voorgestelde regeling sluit niet uit dat men een soort heksenjacht voert tegen bepaalde personen.

Om al deze redenen diende het lid amendementen in. Hopelijk zijn ze nog bespreekbaar voor de meerderheid. De minister is liberaal, maar hij ontpopt zich hier als een ‘regelneef’. Terwijl hij in andere gevallen vrijheid/blijheid predikt, legt hij de kleine sociale huurder nieuwe bepalingen op. Het lid hoopt op de socialistische collega’s voor bijsturing. Zij hoopt dat zij bedenktijd zullen nemen om zich soepel op te stellen ten aanzien van de tekst. Het bestaande systeem wordt immers ondergraven en het lid is bang dat dit ook gevolgen zal hebben voor de privé-markt.

De heer *Christian Verougstraete* deelt mee dat het ontwerp van decreet niet beantwoordt aan de zienswijze van Vlaams Belang. Zijn partij heeft een leefbaarheidsplan voor de sociale huisvesting opgesteld, dat zeven maatregelen bevat om enerzijds de sector van de sociale huisvesting opnieuw leefbaar en financieel gezond te maken en anderzijds alle Vlamingen aan een betaalbare kwalitatieve woning te helpen. Zijn plan wil een duidelijke en doorzichtige huurprijsberekening voor nieuwe huurders met als criterium de kwaliteit van de woning en de leefomgeving. Het vraagt een heldere toewijzingspolitiek onder de bevoegdheid van de gemeenten, waardoor kan worden ingespeeld op de lokale maatschappelijke noden.

Ook pleit Vlaams Belang voor een doorgedreven professionalisme door fusies waar mogelijk tussen huisvestingsmaatschappijen en depolitisering van de

raden van bestuur. De heer Verougstraete wil de getoetvorming stoppen door het aandeel vreemdelingen te beperken. Het opnieuw waarborgen van de leefbaarheid in de wijken kan door actieve betrokkenheid van de bewoners. Voorts wil de partij een groter aanbod van sociale woningen, huursubsidies voor minder goeude huurders, zowel in de sociale als in de private sector.

Dat neemt niet weg dat Vlaams Belang voor een deel kan meestappen in het voorliggende ontwerp van wijziging van de Vlaamse Wooncode. In de memorie van toelichting wijst de minister terecht op het belang van de leefbaarheid in de socialehuursector. Hij neemt diverse maatregelen om die leefbaarheid te versterken. Tevens hecht hij veel belang aan de kwaliteit van de woningen, de kwaliteit van de woonomgeving, het samenleven van de bewoners in de wijk, de betaalbaarheid en de participatie van de bewoners.

Vlaams Belang kan zich ook vinden in de verruiming van het toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode tot de erkende socialeverhuurkantoren. De minister zet voorts een stap in de goede richting door de gemeenten meer te betrekken bij het toewijzingsbeleid, maar hij gaat niet ver genoeg. De gemeente dient beschouwd te worden als de belangrijkste motor en regisseur van het lokale woonbeleid, waar vandaag de dag steden en gemeenten te weinig impact hebben op het lokale woonbeleid dat door de sociale woonorganisaties wordt gevoerd.

Een belangrijke wijziging is dat in voorliggend ontwerp heel duidelijk de rechten en de plichten van huurder en verhuurder worden omschreven, zodat beide partijen op voorhand weten waaraan zich te houden. We leven in een maatschappij waar veel te doen is om rechten, maar waar plichten dikwijls slechts in tweede orde komen, meent het lid. Duidelijke omschrijving van plichten kan alleen maar ten goede komen aan de leefbaarheid in de sociale huisvesting.

De minister stelde eerder dat één van de voorwaarden voor inschrijving van een kandidaat-huurder en voor de toelating tot een sociale woning erin bestond het Nederlands machtig te zijn. In het uiteindelijke ontwerp ziet het lid dat de verplichting Nederlands te kennen is afgezwakt tot het aantonen van de bereidheid Nederlands aan te leren. Het oorspronkelijke idee is volledig de mist ingegaan. Vlaams Belang kan zich daar niet in vinden en zal dan ook terzake een amendement indienen, waarbij de kennis van het

Nederlands vereist is om een sociale woning te kunnen verkrijgen. Immers, de werkelijke kennis van het Nederlands is een belangrijke basisvoorwaarde om te kunnen komen tot een ordentelijk samenleven. Enkel wie Nederlands kent, kan fatsoenlijk communiceren, afspraken maken met zijn burens en kennis hebben van de rechten en plichten van de sociale huurder.

Zelfde opmerking heeft de heer Verougstraete voor de vreemdelingen die dienen aan hun inburgeringsverplichtingen voldaan te hebben vooraleer zij een sociale woning kunnen huren. Enkel het volgen van een inburgeringstraject als voorwaarde stellen zonder garantie dat dit traject ook beëindigd zal worden, is onvoldoende.

Bewonersparticipatie staat ingeschreven als bijzondere doelstelling voor het Vlaamse woonbeleid. In het ontwerp wordt op een te minimalistische wijze daarnaar verwezen. Een grote betrokkenheid van de bewoners op hun leefomgeving, leidt tot meer leefbare buurten. Vlaams Belang is er dan ook voorstander van, zoals gevraagd door VIVAS (Vereniging Inwoners Van Sociale woningen), om de bewoners als partners te laten participeren zowel bij de opstelling van de beheersovereenkomsten als bij de samenstelling van de Vlaamse Woonraad. Tevens zou zoals bij mede-eigendom in appartementsgebouwen een jaarlijkse algemene vergadering van sociale bewoners dienen te worden georganiseerd. Op die jaarvergadering kunnen de bewoners hun ideeën en grieven formuleren ten overstaan van de socialehuisvestingsmaatschappijen, die op hun beurt toelichting kunnen geven bij het gevoerde beleid en informatie verschaffen over de berekening van huurprijs en huurlasten. Dat zou alleen maar de leefbaarheid binnen de leefgemeenschap ten goede komen.

De huurprijsberekening in het ontwerp is nog steeds te ondoorzichtig, volgens de heer Verougstraete. Wat de betaalbaarheid betreft, stelt Vlaams Belang vast dat vooral gezinnen met een laag inkomen het moeilijk hebben om de hoge sociale huurprijzen te betalen. Daarom is de fractie gekant tegen de afschaffing van de decretaal gewaarborgde bovengrenzen bij de berekening en aanpassing van de sociale huurprijs.

In zijn ontwerp pakt de minister uit met tal van maatregelen tegen de domiciliefraude. De Vlaams Belangfractie kan hem daarin volgen. Domiciliefraude is immers onaanvaardbaar omdat ze financieel ten laste komt van de sociale huurders die niet frauderen. Wel zou zij liever zien – en dit om interpretaties te

vermijden – dat decretaal vastgelegd wordt wat verstaan wordt onder duurzaam samenleven. De heer Verougstraete wil aldus ingaan op het voorstel van VIVAS om in het decreet te voorzien in een periode van twaalf maanden waarbinnen samenwonende mensen de kans krijgen om de duurzaamheid van hun relatie te testen alvorens zij juridische en financiële gevolgen heeft. Ook zou een decretale regeling dienen voorzien te worden voor feitelijk samenwonenden zonder partnerrelatie, zoals twee ongehuwde zusters, zieke moeder met verzorgende dochter en zo meer.

De praktijk bewijst maar al te zeer hoe een zeer kleine minderheid van sociale huurders de leefbaarheid van een sociaalwoningcomplex kan te niet doen. Daarom is de Vlaams Belangfractie ook voorstander van de invoering van een proefperiode van maximaal twee jaar voor nieuwe sociale huurders en tevens van de ontbinding van rechtswege ten gevolge van een tekortkoming van de huurder. Aldus kan men kortdaat optreden, lange procedures vermijden en een degelijk instrument ter vrijwaring van de leefbaarheid in handen hebben. De aangekondigde begeleiding van moeilijke huurders zou echter beter decretaal vastgelegd worden.

Ten slotte betreurt Vlaams Belang het dat in het decreet zeer ruime machtiging verleend wordt aan de Vlaamse Regering om essentiële bestanddelen van de regelgeving nader in te vullen zoals de invulling van de taalvoorwaarde, de nadere regels voor de berekening van de sociale huur, de invulling van de voorwaarden qua inkomen en bezit van onroerend goed, de mate waarin door lokale besturen kan afgeweken worden van de Vlaamse toewijzingsregels, het bepalen van de ontbindende voorwaarden in afwijking van artikel 1762 bis van het Burgerlijk Wetboek en zo meer.

De heer *Dirk De Cock* wijst erop dat zijn fractie van meet af aan kritisch heeft gestaan ten aanzien van dit ontwerp van decreet. Het recht op wonen moet het centrale beleidsprincipe zijn. Dat recht moet in de best mogelijke omstandigheden kunnen worden uitgeoefend. De koppelingen met leefbaarheid, met welzijn en inburgering zijn belangrijk en logisch. Het mogen echter niet de eerste doelstellingen zijn.

Het ontwerp van decreet bevat ruime positieve stimulansen, maar het is volgens het parlementslid nog niet wat het moet zijn. Het bevat nog veel discussiepunten, die de aandacht voor andere, even belangrijke, elementen dreigen te doen afleiden. Er zal in



de toekomst nog moeten worden gesleuteld aan de Wooncode.

Mevrouw *Vera Dua* vraagt wat de heer De Cock daarmee bedoelt.

De heer *Dirk De Cock* antwoordt dat er nog meer werk gemaakt moet worden van bewonersparticipatie. Ook wat betreft familiale omstandigheden is er nog behoefte aan aangepaste maatregelen om iedereen gelijke kansen te geven.

De heer De Cock steunt het feit dat de gemeenten meer impact krijgen op het lokale beleid. De rol van de steden en gemeenten als coördinator en organisator van woonoverleg is essentieel. De banden met het sociale beleid zorgen voor positieve stimulansen. In het Vlaamse Gewest kunnen de gemeenten volgens de behoeften en noden van de lokale situatie een lokale invulling geven aan de toewijzingsregels. Ook dit komt tegemoet aan de behoefte aan lokaal maatwerk.

De spreker pleit wel voor iets meer keuzevrijheid voor lokale huisvestingsmaatschappijen. De proefperiode is voor vele huisvestingsmaatschappijen nuttig, maar is dat veel minder voor andere. Voor sommige huisvestingsmaatschappijen brengt het onnodige lasten mee. De lokale actoren zouden de keuzevrijheid moeten hebben om de proefperiode al dan niet toe te passen.

De heer De Cock is zeer tevreden dat het ontwerp van decreet spreekt over taalbereidheid, in plaats van wat oorspronkelijk in het ontwerp stond. De taalbereidheid komt iets minder in conflict met het recht op wonen. Vlaanderen is een interculturele samenleving, met een centrale plaats voor wederzijds respect. De kennis van het Nederlands is zeer belangrijk, maar het recht op wonen is dat ook. Het recht op wonen staat hoger in de rangorde. De spreker hoopt dat er geen vrijgeleide wordt gegeven aan de privé-markt. Nieuwkomers worden in het kader van het inburgeringsdecreet nu reeds verplicht om Nederlands te leren. De huidige huurders worden bovendien vrijgesteld. De doelgroep ligt dan ook volledig in de toekomst.

De heer De Cock vraagt hoe het zit met de timing, gelet op het belangenconflict met de Franstaligen. Komt de vooropgestelde datum van 1 januari 2007 daardoor niet in het gedrang?

Mevrouw *Veerle Heeren* zegt dat haar fractie zeer tevreden is met dit ontwerp van decreet. Gedurende de laatste maanden werd nagenoeg alleen bericht over taalbereidheid. Mevrouw Heeren betreurt dat. Sociaal wonen gaat veel verder dan Nederlands kennen of willen leren.

Mevrouw Heeren vindt het van groot belang dat er een draagvlak blijft bestaan voor socialewoningbouw en sociale huurwoningen. Het einde van dit jaar wordt een belangrijk moment voor de socialewoningbouw in Vlaanderen. Vanuit vele gemeentebesturen zullen vertegenwoordigers gestuurd worden naar de actoren in het veld, zoals de bouwmaatschappijen. Het is van groot belang dat er in dit verband een draagvlak blijft bestaan of tot stand komt in de gemeenten voor socialewoningbouw. Er zijn nog redelijk veel gemeenten die verkiezen dat er geen socialehuurwoningen op hun grondgebied komen.

Wat de proefcontracten betreft zegt mevrouw Heeren er zelf voorstander van te zijn. Als het van haar zou afhangen, dan zouden er zelfs contracten hebben bestaan van 3-6-9. De bedoeling enkele jaren geleden was dat personen via socialewoningbouw zouden kunnen doorstromen naar andere segmenten in de woonmarkt. Vandaag is dat niet meer het geval: veel mensen berusten in hun lot en huren voor de rest van hun leven. Een socialehuurwoning huren in Vlaanderen betekent zoveel als de lotto winnen. Jammer genoeg bestaat er vandaag concurrentie tussen armen: sommigen hebben een socialehuurwoning, terwijl andere naar de privé-markt moeten gaan. Daarom is het belangrijk om dit jaar concreet invulling te geven aan de huursubsidie, met budgetten, maar ook met decreetgeving. De proefcontracten zijn een compromis geweest. In sommige gevallen staat de verhuurder, de bouwmaatschappij, machteloos ten aanzien van de huurder. Dat heeft belangrijke gevolgen voor wie in de onmiddellijke buurt woont van de sociale huurder die voor overlast zorgt. Er is in dit kader nood aan een goed netwerk binnen de welzijnssector.

Mevrouw Heeren vindt niet dat onaangepast gedrag moet worden geduld. Dan rijst de vraag hoe dit het best aangepakt kan worden. De spreker neemt haar hoed af voor een project als Bemoeizorg van het CAW in haar regio. Het is positief dat de overheid dat financiert. Jammer genoeg zijn er vaak een of twee rotte appels. Om hieraan iets te doen zijn er de proefperiode en het proefcontract. Het is uiteraard niet de bedoeling om na twee jaar pakweg 50 per-

cent van de huurders op straat te zetten. Er moet een goede verantwoording voorhanden zijn. Ook vandaag is uithuiszetting mogelijk, via de vrederechter. De spreker stelt vast dat de Raad van State in dat verband geen opmerkingen heeft geformuleerd. En het blijft mogelijk om achteraf een procedure voor de vrederechter in te leiden.

De CD&V-fractie steunt de proefperiode, om de leefbaarheid te garanderen. De spreker wil normale, leefbare wijken. Een normale wijk is een wijk waar verschillende generaties wonen, met een bloeiend verenigingsleven, met mensen die verantwoordelijkheid opnemen in de wijk. Wat als er in een dergelijke wijk iemand terechtkomt met een drugsprobleem? De spreker zegt dat ze enkele jaren geleden een wijk in Gent heeft bezocht. Een drugsgebruiker terroriseerde de hele wijk. De betrokkene heeft problemen die moeten worden aangepakt, vandaar het belang van het netwerk, maar de vraag rijst of de samenleving moet dulden dat één of twee personen ervoor zorgen dat een hele wijk verzuurd geraakt.

Mevrouw Heeren hoopt dat de effectieve toepassing van de proefperiode eerder uitzondering dan regel zal zijn. Hiervoor kunnen de nodige garanties worden geboden, zoals blijkt uit zowel de toelichting als het ontwerp van decreet.

Mevrouw *Vera Dua* verwijst naar het project De Blokken waaraan mevrouw Heeren blijkbaar refereert. Ze merkt op dat het ging om een situatie die verschrikkelijk was. Intussen zijn de problemen daar goed aangepakt. De Blokken zijn nu bijna een schoolvoorbeeld van goede sociale huisvesting. Tevoren was er een concentratie van probleemgevallen, omdat het ging om de meest verloederde vorm van sociale woningen. Hierdoor werden probleemgevallen aangetrokken. De socialehuisvestingsmaatschappij hield zich op geen enkele wijze bezig met de sociale aspecten van de huisvesting. Thans bestaat er een geheel nieuwe dynamiek, zonder wijziging van de Wooncode. Die dynamiek vloeit voort uit betere sociale opvang en betere huisvesting. De huurprijs ligt nu wel iets hoger. Dit voorbeeld toont aan dat er geen nood is aan grote hefboomen om dit soort problemen aan te pakken. Het komt erop aan om een goed beleid te voeren.

Mevrouw *Veerle Heeren* repliceert dat er ook bij goede infrastructuur probleemgevallen kunnen voorkomen. Ze onderstreept dat het niet de bedoeling is om mensen te terroriseren. Dat kan niet de bedoeling

zijn van een sociaal woonbeleid. De spreker zegt dat haar grootste bezorgdheid is om het sociale draagvlak te behouden.

Mevrouw Heeren gaat vervolgens in op de taalbereidheid. Het klopt dat het mogelijk is om een leefbare wijk te hebben, zonder dat iedereen de taal spreekt. Anderzijds vindt ze het niet normaal dat een verhuurder niet kan communiceren met de bewoners door een taalprobleem. Mevrouw Heeren onderstreept dat ze hoopt dat Vlaanderen gastvrij blijft. Iedereen is welkom en mag genieten van onze sociale zekerheid. De spreker pleit voor een verdraagzaam Vlaanderen. Maar het moet van beide kanten komen. Wie de kans krijgt om hier te komen wonen, moet zich integreren. De taal is een fundamenteel element in de samenleving. Mevrouw Heeren kent in haar familie iemand die na veertig jaar in midden-Limburg te hebben gewoond, nog steeds geen Nederlands spreekt. Dat is onverantwoord.

Mevrouw Heeren noemt zich hoopvol. Als gevolg van de aankondiging van het vereiste van taalbereidheid is de vraag om Nederlands te leren toegenomen in de regio van de spreker. Dat is positief. In de media wordt vaak uitgegaan van een negatieve invalshoek. Alsof de overheid niets liever wil dan sanctioneren. Dat is niet het geval. De overheid wil wijken waar het goed is om wonen, waar mensen op een normale manier met elkaar kunnen omgaan. Taal is daarbij een belangrijke factor.

Mevrouw Heeren merkt op dat de rol van de lokale besturen in de volgende maanden zeer actueel zal worden. De gemeenten moeten regisseur zijn van het woonbeleid. In vele gemeenten is dat nog steeds niet het geval, hoewel dat sinds tien jaar decretaal is ingeschreven. Anderzijds komen nogal wat gemeenten in Brussel klagen over het feit dat ze onvoldoende kunnen ingrijpen in woonsituaties op hun grondgebied. Dit ontwerp van decreet moet de gemeenten ertoe brengen eindelijk werk te maken van een woon- en een grondbeleid. Zonder grondbeleid is socialewoningbouw niet mogelijk.

De spreker staat huiverachtig ten aanzien van debatten over de toewijzing van woningen op gemeenteraden. Het schepencollege moet in nauw overleg met de verschillende woonactoren in de gemeente een afsprakennota maken over de toewijzing. Zo kan er gezorgd worden voor wijken met verschillende generaties en verschillende nationaliteiten. De spre-

ker merkt op dat dit geen probleem is voor meer dan de helft van de Vlaamse gemeenten. In gemeenten met grote concentraties bevolkingsgroepen van een bepaalde etnische afkomst bestaan er in dit verband soms wel problemen.

De vraag rijst steeds wie men wil bereiken met de sociale woningen: alleen de armen, of moet er ook geïnvesteerd worden in de leefbaarheid van wijken. De mogelijkheid van een beperkte contingentering kan ervoor zorgen dat de middengroep voor een klein stukje opnieuw in de sociale wijken terecht komt. Zo kan een basis worden gelegd om door te groeien naar andere segmenten binnen de woonwijken. Op zich staat dat haaks tegenover de optie om alleen de zwakken te huisvesten in sociale woningen. Anderzijds is het echter belangrijk om het draagvlak van leefbare woonwijken te behouden.

Mevrouw Heeren hoopt dat het decreet Beter Bestuurlijk Beleid, waarin de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) wordt opgericht, een start mag zijn voor een vernieuwde samenwerking met de verschillende woonactoren in Vlaanderen. Er mogen resultaatsverbintenissen worden verwacht, indien er middelen worden ter beschikking gesteld. Ook de gemeenten moeten resultaatsverbintenissen aangaan. Zij hebben hier een enorme verantwoordelijkheid.

Mevrouw Heeren zegt dat ze verwonderd is over wat in de hoorzittingen werd gezegd over domiciliefraude. Het parlementslid is geen voorstander van een zogenaamde 'aftastperiode' van twaalf maanden. Het ontwerp van decreet is ook hier uitsluitend gericht tegen de enkele rotte appels. Er zijn altijd mensen die misbruik willen maken van de situatie. Ook hun burens hebben het daar moeilijk mee. Het huursysteem is gebaseerd op de solidariteit van de huurders. Mevrouw Heeren onderstreept dat een socialehuurbesluit gekoppeld moet worden aan een vernieuwd financieringssysteem. Indien de solidariteit behouden blijft, mag de huurder die zijn huurgeld betaalt, niet het slachtoffer worden van misbruiken van anderen. Dat veroorzaakt verzuring.

Het socialehuurbesluit is twaalf jaar oud. Intussen is de woonsituatie in Vlaanderen sterk veranderd. Ook het bewonerspubliek van de sociale woningen is als gevolg van de beslissingen van tien jaar geleden sterk gewijzigd. Hiermee moet rekening worden gehouden in het financieringssysteem.

Mevrouw Heeren besluit dat het ontwerp van decreet voldoende elementen bevat waar haar fractie zich in kan vinden. Het ontwerp van decreet moet de basis zijn voor de realisatie op korte termijn van een nieuw socialehuurbesluit en een nieuw financieringssysteem.

Mevrouw *Michèle Hostekint* is blij met het ontwerp van decreet, omdat het een antwoord biedt op heel wat nieuwe uitdagingen: leefbaarheid, actieve participatie van huurders, uitbreiding van het toepassingsgebied tot alle socialewoonorganisaties en lokaal maatwerk. In de media was echter enkel aandacht voor de taalbereidheid.

Vervolgens gaat de spreekster in op een aantal zaken uit de hoorzittingen. Inwonende derden moeten voortaan het huurcontract mee ondertekenen. Vele organisaties merkten op dat de inwonende derde op die manier dezelfde plichten moet naleven als de huurder, zonder dezelfde rechten te krijgen. Zo kan de inwonende derde de woning niet overnemen na overlijden van de huurder. De spreekster begrijpt dat de overheid het systeem van de artificiële erfenis niet kan organiseren, maar ze hoopt dat de socialehuisvestingsmaatschappijen pragmatisch optreden bij schrijnende situaties. Ze dringt erop aan om in de uitvoeringsbesluiten duidelijk te omschrijven wat een feitelijk samenwonende partner is.

Tijdens de hoorzitting maakten de huurders heel wat opmerkingen over de proefperiode. De spreekster vindt het nuttig dat socialehuisvestingsmaatschappijen voortaan sneller en efficiënter kunnen ingrijpen wanneer een huurder overlast veroorzaakt. Daartegenover staat dat de sociale verhuurder de mogelijkheid krijgt om huurders uit hun woning te zetten zonder dat een vrederechter tussenkomt. De spreekster noemt dat een verregaande bevoegdheid en precies daarom benadrukt ze het belang van preventieve begeleiding. Buitenrechtelijke huisuitzetting moet zo veel mogelijk vermeden worden. Socialehuisvestingsmaatschappijen moeten in dergelijke dossiers nauw samenwerken met de welzijnssector.

Mevrouw *Michèle Hostekint* besluit met de mededeling dat haar fractie achter het ontwerp van decreet staat.

Minister *Marino Keulen* bedankt elke spreker voor de constructieve inbreng. Wie kritiek uitte op het ontwerp van decreet, heeft dat gedaan met een hart voor de sector en zijn bewoners. Hij vindt dit ontwerp van

decreet ongelofelijk belangrijk en betreurt daarom dat het in de media is beperkt tot een communautaire discussie over de taalbereidheid.

De minister benadrukt dat de proefperiode niet bedoeld is om mensen weg te jagen uit de sociale huisvesting. De proefperiode moet bewoners beschermen tegen onwillige burens want de medehuurlers zijn hun eerste slachtoffers. Volgens de minister snappen huurders zelf niet waarom niemand kan optreden tegen hardleerse medebewoners die aan alles en iedereen hun voeten vegen en zo de leefkwaliteit en de sfeer in de wijk verpesten.

Een huurder uit zijn woning zetten is de ultieme sanctie. Het gaat om een gradueel proces. Voordien zal men met die huurders praten. Men zal proberen die mensen tot rede te brengen. Men zal die mensen begeleiden. In het laatste lid van artikel 6 wordt bepaald dat huurders zich kunnen laten begeleiden. Het gaat niet om mensen die eens een fout maken. Het gaat om huurders die anderen het bloed van onder de nagels pesten, alle begeleiding weigeren en enkel hun eigen zin doen. In het belang van de andere huurders moeten de regels gerespecteerd worden.

Een huurder kan op basis van de algemene wetgeving tegen de beslissing altijd beroep aantekenen bij de vrederechter. De Raad van State bevestigt dat en stelt in zijn advies dat deze maatregel proportioneel is. De Raad van State ontkent dat dit ontwerp van decreet sociale grondrechten negeert. Het gelijkheidsbeginsel wordt evenmin geschonden. Deze maatregel past binnen een doelmatig huisvestingsbeleid.

De minister gelooft sterk in bewonersgroepering en bewonersparticipatie. Als beleidsverantwoordelijke mag hij de mening van mensen die zich organiseren en zich ergens voor inzetten niet negeren. Zelfs een kritische mening versterkt het beleid. Tijdens de hoorzitting vroegen de bewonersorganisaties om betrokken te worden bij de Vlaamse Woonraad. De minister verwelkomt ze.

De minister benadrukt dat de Raad van State van oordeel is dat de taalbereidheid niet ingaat tegen het fundamentele en grondwettelijke recht op wonen. De Grondwet staat boven alle andere maatregelen en wettelijke bepalingen. De taalbereidheid is een inspanningsverbintenis en geen resultaatsverbintenis. Huurlers moeten bewijzen dat ze bereid zijn Nederlands te leren. Het ontwerp van decreet bepaalt uitdrukkelijk dat een uitzondering wordt gemaakt voor

mensen die daar niet toe in staat zijn door een handicap of ziekte.

Mevrouw *Vera Dua* zegt dat het feit dat deze uitzonderingen in het ontwerp van decreet zijn opgenomen aantoont dat het ontwerp van decreet op dat punt absurd is.

De *minister* antwoordt dat mevrouw Dua haar redenering ontwikkelt op basis van een absurd voorbeeld waardoor het absurde voorbeeld de status van een feit krijgt. Wie door omstandigheden geen Nederlands kan leren, wordt vrijgesteld. Wie een cursus van 240 uren volgt maar intellectueel niet in staat is om Nederlands te leren, verliest zijn fundamentele recht op een sociale woning niet.

In die context verwijst de minister naar een bezoek aan de Chicagoblokken in Antwerpen. Vele bewoners spreken geen woord Nederlands maar gaan er nooit meer weg. Dat is in de eerste plaats jammer voor hen zelf. De minister vindt het zielig dat sociale huurmaatschappijen een beroep moeten doen op kinderen om te tolken. Door Nederlands te leren zullen die mensen bovendien een volwaardige rol spelen in onze maatschappij. Door Nederlands te leren zullen die mensen niet in een isolement verzeilen.

De minister beaamt dat de bepaling niet geldt op de private huurmarkt. Wie een socialehuurwoning krijgt toegewezen, wint inderdaad als het ware de lotto. Belangrijk is daarom dat wie een sociale woning krijgt toegewezen, aan de voorwaarden voldoet. Dankzij de investeringen van de overheid, is de huur in de sociale markt gevoelig lager dan in de private markt. Er zijn ongeveer 10.000 huurders die minder dan 100 euro huur per maand betalen. De gemiddelde huur bedraagt 217 euro per maand. Op de private markt betaalt men al gauw 500 euro per maand voor een woning van geringe kwaliteit. Precies daarom kan de overheid enkele voorwaarden opleggen. Deze voorwaarden zijn niet bedoeld om mensen uit te sluiten of te discrimineren.

De minister benadrukt dat petitie om huurders te weigeren of andere heksenjachten uitgesloten zijn. Een oneigenlijk gebruik van de instrumenten is per definitie tegen de wet.

De minister omschrijft domiciliefraude als asociaal. Doordat mensen frauderen, moeten de andere huurders meer betalen. Alle directeurs zeggen dat domiciliefraude een groot probleem is. Wie intrekt bij een



huurder van een sociale woning en zelf een inkomen heeft, moet uit solidariteitsoverwegingen aanvaarden dat met zijn inkomen rekening wordt gehouden bij het bepalen van de huur. Om sociaal te kunnen zijn wil de minister een aantal zaken duidelijk vastleggen. De Vlaamse Regering zal in een besluit bepalen wat precies bedoeld wordt met duurzaam samenleven. De minister is geen voorstander van een aftastperiode van twaalf maanden.

Als verdediging tegen de opmerking dat hij hard is voor de kleine man, stelt de minister dat hij bewonersparticipatie mogelijk heeft gemaakt. Hij werkt nauw samen met de bewoners. De minister heeft ook als eerste de verhuurders verplichtingen opgelegd.

Volgens de minister zal in het socialehuurbesluit nadrukkelijk verwezen worden naar maatregelen om het draagvlak voor de socialewoningbouw te versterken. In het toewijzingsbesluit kunnen immers lokale accenten gelegd worden. Door voorrang te verlenen aan mensen die in de gemeente wonen, zullen buurgemeenten aangespoord worden om ook te investeren in sociale woningen. Lokale besturen die dat weigeren, exporteren hun leed als het ware.

Het ontwerp van decreet bepaalt dat de lokale besturen een belangrijke rol krijgen in het socialewoonbeleid. Gemeenten kunnen alles aan de socialehuisvestingsmaatschappij overlaten of zelf het initiatief in handen nemen. De minister veronderstelt dat op lokaal niveau alle betrokken partijen rond de tafel zullen gaan zitten. Gemeente, OCMW, huisvestingsmaatschappij, Vlaams Woningfonds en sociaalverhuurkantoor zullen samen werken aan een reglement. Door alle actoren rond de tafel te brengen zal het tot een echt huisvestingsbeleid komen. Een echt huisvestingsbeleid is meer dan een ruimtelijk orderingsbeleid. De minister verwacht daar heel van. De mogelijkheid om eigen accenten te leggen dient als stimulans voor gemeenten die zich eerder afwachtend opstellen.

De minister heeft oren naar de vraag om te investeren in de middengroep. Hij waarschuwt tegelijk voor wachtlijsten. De wachtlijst is het gevolg van woonbehoeften maar vaak ook van woonwensen. Een kandidaat-huurder zal in Antwerpen op enkele weken tijd een woning krijgen als hij de maatschappij te kennen geeft om het even waar te willen wonen. Wie te kennen geeft dat hij in één bepaalde wijk terecht wil komen, moet soms tot vier jaar wachten. Het beeld dat kandidaat-huurders steeds twee jaar moe-

ten wachten, klopt niet volgens de minister en ondermijnt de geloofwaardigheid van de sector.

De minister vindt het evident dat het socialehuurbesluit gekoppeld wordt aan een financieringsbesluit. De minister wil af van de boven- en ondergrens. Niemand kent de basishuur en de reële huur. Het huidige systeem is te ingewikkeld.

Het ontwerp van decreet bepaalt dat de persoon met wie een huurder wettelijk samenwoont, feitelijk een huishouden vormt of gehuwd is, als derde inwoner mee zal moeten ondertekenen. Op die manier krijgt de partner met wie de huurder een duurzame relatie heeft woonrecht. De minister waarschuwt tegelijk voor de erfeniswoning. Op die manier verliezen de kandidaat-huurders op de wachtlijst hun rechten. Mensen zoeken nu eenmaal naar de makkelijkste manier om kwaliteitsvol en goedkoop te wonen.

De minister zegt afsluitend dat dit ontwerp van decreet de socialehuisvestingssector moet beschermen. De sector wordt momenteel al te vaak geassocieerd met problemen. De sector komt enkel in het nieuws met zijn wachtlijsten of met de verhoging van de huur. Dat sociale huurders globaal gezien tevreden zijn, wordt nooit vermeld. De minister vindt dat jammer voor de mensen die er wonen en gelukkig zijn en voor de mensen die zich dagelijks inzetten voor het geluk van de huurders.

Mevrouw *Vera Dua* zegt dat iedereen het eens is over het belang van leefbaarheid en taalkennis. Ze vindt het echter fundamenteel verkeerd om de Wooncode aan te grijpen om deze twee doelstellingen te bereiken. Wetgeving is enkel belangrijk wanneer er problemen zijn. Bij problemen moet men kunnen terugvallen op een wetgeving die duidelijk is en alle maatschappelijke regels respecteert. Dit ontwerp van decreet voldoet niet aan deze voorwaarden. Verhuurders en burens kunnen voortaan de Vlaamse Wooncode gebruiken om huurders aan de deur te zetten. De Raad van State zegt in zijn advies dat het ontwerp zich op het randje bevindt.

Minister *Marino Keulen* antwoordt dat de Raad van State expliciet stelt dat geen grondrechten of sociale rechten geschonden worden. Het ontwerp van decreet schendt evenmin het gelijkheidsbeginsel of Europese verdragen.

Mevrouw *Vera Dua* is ervan overtuigd dat dit ontwerp van decreet de toets van de antidiscriminatiewet

niet zal doorstaan. Volgens haar streeft de minister goede doelstellingen na met het verkeerde instrument.

Mevrouw *Cathy Berx* merkt op dat de hefboom niet hier zit maar in het inburgeringsbeleid, dat nog verder wordt uitgebreid. Maar er is wel een duidelijke band tussen de kennis van het Nederlands en de leefbaarheid, wat ook de Raad van State erkent. Zij vindt de opstelling van mevrouw *Dua* behoorlijk paternalistisch. De kandidaat-bewoners zien zelf het belang in van die voorwaarde en de bewoners vragen erom. Wat wint men ermee met dit als instrument van misbruik te blijven voorstellen? Dat is misplaatst. In artikel 23 van de Grondwet worden de sociaaleconomische grondrechten geclausuleerd met een verwijzing naar de verplichtingen zoals bepaald bij wet en decreet. De Raad van State vindt de verplichting in dit geval relevant en proportioneel. Volgens het lid wordt hier een goed evenwicht van rechten en plichten geboden. Mevrouw *Vera Dua* repliceert dat de gasten op de hoorzitting zich negatief uitlieten over het ontwerp.

De *minister* is ervan overtuigd dat de meerderheid zich niet op glad ijs begeeft. Er is wel degelijk een draagvlak. Het volstaat te praten met directeurs en bewoners om dat in te zien. De Raad van State erkent dat rekening wordt gehouden met wat in dit land aan fundamentele rechten en bescherming bestaat. De vernieuwde Wooncode zal de overheid ertoe verplichten extra te investeren in mensen, wat aansluit bij de bestaande vraag van huurders naar cursussen. Maar tegelijk moeten de hardnekkigen in het gareel worden gehouden. De minister wijst er nog op dat ook met de mensen van het Centrum voor Gelijke Kansen en Racismebestrijding overleg werd gepleegd. Die waren inderdaad eerst huiverachtig, maar beseffen nu wel dat dit absoluut geen discriminerende bijbedoelingen heeft.

Mevrouw *Vera Dua* wil niet suggereren dat de minister racistische bijbedoelingen heeft, maar is er wel van overtuigd dat racisten van de Wooncode misbruik kunnen maken. De Raad van State zegt dat de sanctie van beëindiging van de huurovereenkomst bij miskennen van de verplichtingen disproportioneel kan zijn. Dat is zo wanneer ondanks de niet-naleving van die verplichtingen zich geen problemen hebben voorgedaan in de communicatie tussen huurder en verhuurder en daardoor het woonklimaat niet ongunstig werd beïnvloed. Er is weliswaar sprake van begeleiding, maar nergens in het ontwerp is bepaald

dat de ontbinding van de huurovereenkomst slechts mogelijk is wanneer die begeleiding in geval van ernstige en blijvende tekortkoming wordt geweigerd of, zo ze wordt aangevat, geen resultaat heeft.

Minister *Marino Keulen* repliceert dat dit is opgenomen in artikel 6 van het ontwerp, vanaf paragraaf 1, 3°, precies naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State. Mevrouw *Vera Dua* blijft erbij dat de huurdersbonden vinden dat op onvoldoende wijze op die kritiek is gereageerd en dat daardoor de rechtszekerheid ondermijnd wordt. De juridische nota van VOB (Vlaams Overleg Bewonersbelangen), die blijkbaar een gemeenschappelijke tekst is van de huurdersbonden, maakt haar nog ongeruster. De *minister* vindt de houding van de huurdersbonden te defensief. Wat tijdens de hoorzitting werd gezegd is behartigenswaardig, maar wie vertrouwd is met situatie op het terrein herkent die niet helemaal in de opmerkingen werden gemaakt.

### III. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

#### Artikel 1

*Artikel 1 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

#### Artikel 2

Een amendement voorgesteld door de heer Tom Dehaene, mevrouw Caroline Gennez, de heer Dirk De Cock, mevrouw Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe dit artikel te vervangen (*Parl. St. Vl. Parl. 2005-06, nr. 824/2, amendement nr. 1*).

De heer *Tom Dehaene* legt uit dat de meerderheid een hele reeks technische amendementen heeft op grond van het decreet van 24 maart 2006 houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid (*Parl. St. Vl. Parl. 2005-06, nr. 641/1-5 + Errata*).

*Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

*Het aldus geamendeerde artikel 2 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*



### Artikel 3

*Artikel 3 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

### Artikel 3bis (nieuw)

Een amendement voorgesteld door de heren Jan Penris, Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijck en Roland Van Goethem strekt ertoe in het ontwerp van decreet een nieuw artikel 3bis in te voegen om de sociale huurders een plaats te geven in de Vlaamse Woonraad (*Parl. St. VI. Parl. 2005-06, nr. 824/3, amendement nr. 13*). De heer *Christian Verougstraete* wijst erop dat dit wordt gevraagd door de organisatie VIVAS (Vereniging Inwoners Van Sociale woningen).

De *minister* zegt dat een procedure is uitgewerkt voor bewonersparticipatie en dat er geen enkel probleem is dat VIVAS daarin komt. Het volstaat dat zij zich opgeven als kandidaat. Hij vindt het niet goed om voor hen af te wijken van de procedure. Dat zou men dan net zo goed voor anderen kunnen doen. Overigens is de minister groot voorstander van een vertegenwoordiging van VIVAS in de Vlaamse Woonraad.

*Amendement nr. 13 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 5.*

### Artikel 4

Een amendement voorgesteld door de heer Tom Dehaene, mevrouw Caroline Gennez, de heer Dirk De Cock, mevrouw Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe dit artikel te schrappen (824/2, amendement nr. 2).

Mevrouw *Dominique Guns* licht het amendement van de meerderheidsfracties toe met de melding dat het gaat om een technische aanpassing aan het genoemde decreet van 24 maart 2006.

*Amendement nr. 2 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

### Artikel 4bis

(nieuw artikel 4)

Een amendement voorgesteld door de heer Tom Dehaene, mevrouw Caroline Gennez, de heer Dirk

De Cock, mevrouw Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe een artikel 4bis in te voegen (824/2, amendement nr. 3).

Het amendement van de meerderheid is eveneens rechtstechnisch volgens mevrouw *Dominique Guns*.

*Amendement nr. 3 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

*Het aldus geamendeerde artikel 4bis (nieuw artikel 4) wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

### Artikel 5

Een amendement voorgesteld door de heer Tom Dehaene, mevrouw Caroline Gennez, de heer Dirk De Cock, mevrouw Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe artikel 5 te vervangen (824/2, amendement nr. 4).

Mevrouw *Dominique Guns* zegt dat die vervanging gebeurt voor de leesbaarheid en de duidelijkheid.

*Amendement nr. 4 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

*Het aldus geamendeerde artikel 5 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

### Artikel 6

Mevrouw *Vera Dua* stelt in een amendement voor om dit artikel te schrappen (*Parl. St. VI. Parl. 2005-06, nr. 824/3, amendement nr. 14*). Het lid verwijst naar haar verantwoording tijdens de algemene bespreking.

Vlaams Belang heeft verscheidene amendementen op dit artikel. Een amendement voorgesteld door de heren Jan Penris, Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijck en Roland Van Goethem strekt ertoe in artikel 6 artikel 92, §2, van de Vlaamse Wooncode uit te breiden met 4° en 5° (824/3, amendement nr. 15). Amendement nr. 16 (824/3) strekt ertoe in artikel 6 in de voorgestelde tekst van artikel 92, §3, 6° te vervangen. Amendement nr. 17 (824/3) strekt ertoe in artikel 6 in de voorgestelde tekst van artikel 92, §3, eerste lid, 7° te schrappen. Amendement nr. 18 (824/3) strekt ertoe in artikel 6 in de voorgestelde tekst van artikel 92, §3, eerste lid, 8°, op de vierde regel, de woorden “volgen of” te schrappen. Amendement nr. 19 (824/3) strekt ertoe in artikel 6 aan de

voorgestelde tekst van artikel 92, §3, eerste lid, een 10° toe te voegen.

De heer *Christian Verougstraete* leest de amendementen voor. Vlaams Belang wil met die amendementen de informatieverschaffing aan de huurders verbeteren, de vereiste van taalbereidheid vervangen door de vereiste Nederlands te kennen, ook kennis van het Nederlands eisen in de faciliteitengemeenten, van vreemdelingen eisen dat zij aan hun inburgeringsverplichtingen hebben voldaan eer zij een sociale woning kunnen huren, en vreemdelingen zonder definitieve verblijfsvergunning uitsluiten van sociale woningen.

De *minister* wil het debat over inspannings- en resultaatverbintenis niet heropenen. Hij wijst erop dat het socialehuurbesluit huurprijzen en -lasten regelt. Wat de overige amendementen van Vlaams Belang betreft, wijst hij erop dat hij een fundamenteel verschillende mening heeft.

*Amendement nr. 14 wordt verworpen met 13 stemmen.*

*De amendementen nrs. 15 tot en met 19 worden verworpen met 8 stemmen tegen 5.*

*Artikel 6 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen*

#### Artikel 7

Mevrouw *Vera Dua* stelt in een amendement voor om dit artikel te schrappen (824/3, amendement nr. 20). Het lid verwijst naar haar verantwoording tijdens de algemene bespreking.

Vlaams Belang heeft verscheidene amendementen op dit artikel. Een amendement voorgesteld door de heren Jan Penris, Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijck en Roland Van Goethem strekt ertoe in artikel 7 in de bij 1° voorgestelde tekst van artikel 93, §1, eerste lid, in het eerste lid 2° te vervangen (824/3, amendement nr. 21). Amendement nr. 22 (824/3) strekt ertoe in artikel 7 in de bij 1° voorgestelde tekst van artikel 93, §1, eerste lid, in het eerste lid 3° te schrappen. Amendement nr. 23 (824/3) strekt ertoe in artikel 7 in de bij 1° voorgestelde tekst van artikel 93, §1, eerste lid, in het eerste lid 4° te vervangen. Amendement nr. 24 (824/3) strekt ertoe in artikel 7 in de bij 1° voorgestelde tekst van artikel 93, §1, eerste lid, aan het eerste lid een 5° toe te voegen.

De heer *Christian Verougstraete* leest de amendementen voor. Vlaams Belang wil voor sociale huurders de

verplichting invoeren Nederlands te kennen. De fractie wil ook kennis van het Nederlands eisen in de faciliteitengemeenten, vreemdelingen zonder definitieve verblijfsvergunning uitsluiten van sociale woningen, en van vreemdelingen eisen dat zij aan hun inburgeringsverplichtingen hebben voldaan eer zij een sociale woning kunnen huren.

Een amendement voorgesteld door de heer Tom Dehaene, mevrouw Caroline Gennez, de heer Dirk De Cock, mevrouw Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe artikel 7 te vervangen (824/2, amendement nr. 5). Mevrouw *Dominique Guns* legt uit dat het amendement van de meerderheid een aanpassing is aan het intussen goedgekeurde decreet van 24 maart 2006.

*Amendement nr. 20 wordt verworpen met 13 stemmen.*

*De amendementen nrs. 21 tot en met 24 worden verworpen met 8 stemmen tegen 5.*

*Amendement nr. 5 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

*Het aldus geamendeerde artikel 7 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

#### Artikel 8

Mevrouw *Vera Dua* stelt in een amendement voor om dit artikel te schrappen (824/3, amendement nr. 25). Het lid verwijst naar haar verantwoording tijdens de algemene bespreking.

Vlaams Belang heeft verscheidene amendementen op dit artikel. Een amendement voorgesteld door de heren Jan Penris, Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijck en Roland Van Goethem strekt ertoe in artikel 8 in de voorgestelde tekst van artikel 95, §1, eerste lid, 2° te vervangen (824/3, amendement nr. 26). Amendement nr. 27 (824/3) strekt ertoe in artikel 8 in de voorgestelde tekst van artikel 95, §1, eerste lid, 3° te schrappen. Amendement nr. 28 (824/3) strekt ertoe in artikel 8 in de voorgestelde tekst van artikel 95, §1, eerste lid, 4° te vervangen. Amendement nr. 29 (824/3) strekt ertoe in artikel 8 aan de voorgestelde tekst van artikel 95, §1, eerste lid, een 5° toe te voegen. Amendement nr. 30 (824/3) strekt ertoe in artikel 8 in de voorgestelde tekst van artikel 95, §1, derde lid, een 4° toe te voegen. Amendement nr. 31 (824/3) strekt ertoe in artikel 8 in de voorgestelde tekst van artikel 95, §1, na het tweede lid, een nieuw lid in te voegen.

De heer *Christian Verougstraete* leest de amendementen voor. Vlaams Belang wil voor sociale huurders de verplichting invoeren Nederlands te kennen. De fractie wil ook kennis van het Nederlands eisen in de faciliteitengemeenten, van vreemdelingen eisen dat zij aan hun inburgeringsverplichtingen hebben voldaan eer zij een sociale woning kunnen huren, en vreemdelingen zonder een definitieve verblijfsvergunning uitsluiten van sociale woningen.

De heer *Roland Van Goethem* legt uit dat de amendementen nrs. 30 en 31 de overname betreffen van zijn voorstel van decreet met betrekking tot de voorrangregeling, dat vorig jaar werd ingediend<sup>5</sup>. In verschillende duurdere randgemeenten van Brussel wordt het moeilijk voor de autochtone bevolking van een gemeente om een betaalbare woonst te verwerven. Zij moeten verhuizen en hun plaats wordt ingenomen door bijvoorbeeld ‘eurocraten’. Socialewoonmaatschappijen kunnen voorrang geven aan ingezetenen van de gemeente. De amendementen stellen voor dat verplicht te maken.

De *minister* repliceert dat het socialehuurbesluit lokaal maatwerk mogelijk maakt bij de toewijzingsreglementering. Hij vindt dat men lokaal moet zien of men dat nodig vindt of niet. Zoals al gemeld is het HIVA bezig met een enquête en hij wacht op de resultaten daarvan om dat te kunnen uitwerken op het lokale vlak, maar binnen een Vlaams kader waarvan men lokaal niet kan afwijken. De keuze tussen kunnen en moeten is een zaak van de lokale verantwoordelijken.

Een amendement voorgesteld door de heer Tom Dehaene, mevrouw Caroline Gennez, de heer Dirk De Cock, mevrouw Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe in artikel 8 in de voorgestelde tekst van artikel 95, §1, eerste lid, op de derde regel, de woorden “artikel 2, §1, 36°” te vervangen door de woorden “artikel 2, §1, eerste lid, 34°” (824/2, amendement nr. 6). Een ander amendement (824/2, amendement nr. 7) strekt ertoe in artikel 8 in de voorgestelde tekst van artikel 95, §2, het derde

<sup>5</sup> Voorstel van decreet van de heer Roland Van Goethem, mevrouw Katleen Martens en de heer Jan Penris houdende de wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociaal huurstelsel voor sociale woningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode (*Parl. St.* VI. Parl. 2004-05, nr. 394/1).

en vierde lid te vervangen. De twee amendementen van de meerderheid zijn technisch volgens mevrouw *Dominique Guns*.

*Amendement nr. 25 wordt verworpen met 13 stemmen.*

*De amendementen nrs. 26 tot en met 31 worden verworpen met 8 stemmen tegen 5.*

*Amendement nr. 6 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

*Het aldus geamendeerde artikel 8 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

#### Artikel 9

Een amendement voorgesteld door de heer Tom Dehaene, mevrouw Caroline Gennez, de heer Dirk De Cock, mevrouw Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe in artikel 9 de woorden “19 maart 2004, wordt” te vervangen door “24 maart 2006, worden” (824/2, amendement nr. 8).

Voor het amendement van de meerderheidsfracties verwijst mevrouw *Dominique Guns* naar haar eerdere algemene opmerking.

*Amendement nr. 8 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

*Het aldus geamendeerde artikel 9 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

#### Artikel 10

Mevrouw *Vera Dua* stelt in een amendement voor om dit artikel te schrappen (824/3, amendement nr. 32). Het lid verwijst naar haar verantwoording tijdens de algemene bespreking.

*Amendement nr.32 wordt verworpen met 13 stemmen.*

*Artikel 10 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

#### Artikel 11

Een amendement voorgesteld door de heren Jan Penris, Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van

Dijck en Roland Van Goethem strekt ertoe in artikel 11 aan de bij 1° voorgestelde tekst van artikel 99, §1, een tweede lid toe te voegen (824/3, amendement nr. 33). De heer *Christian Verougstraete* verklaart dat Vlaams Belang uitdrukkelijk een bovengrens wil behouden bij de berekening van de socialehuurprijs.

Een amendement voorgesteld door de heren Jan Penris, Christian Verougstraete, Erik Tack, Wim Van Dijck en Roland Van Goethem strekt ertoe in artikel 11 artikel 99, §1, aan te vullen met een nieuw lid (824/3, amendement nr. 34). Daarmee willen de indieners feitelijke samenwonenden in sociale woningen twaalf maanden de tijd geven de duurzaamheid van hun relatie te testen, aldus de heer *Christian Verougstraete*.

*De amendementen nrs. 33 en 34 worden verworpen met 8 stemmen tegen 5.*

*Artikel 11 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

#### Artikel 12

Een amendement voorgesteld door de heer Tom Dehaene, mevrouw Caroline Gennez, de heer Dirk De Cock, mevrouw Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe in artikel 12, op de eerste regel, na het woord “decreet” de woorden “gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006” in te voegen (824/2, amendement nr. 9).

Het amendement van de meerderheid is technisch van aard, aldus mevrouw *Dominique Guns*.

*Amendement nr. 9 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

*Het aldus geamendeerde artikel 12 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

#### Artikelen 13 en 14

*Deze artikelen worden aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

#### Artikel 14bis

(nieuw artikel 15)

Een amendement voorgesteld door de heer Tom Dehaene, mevrouw Caroline Gennez, de heer Dirk

De Cock, mevrouw Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe een artikel 14bis in te voegen (824/2, amendement nr. 10).

Ook dit amendement wordt door de meerderheid voorgesteld om technische redenen, aldus mevrouw *Dominique Guns*.

*Amendement nr. 10 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

*Het aldus geamendeerde artikel 14bis (nieuw artikel 15) wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

#### Artikelen 15 tot en met 17

Een amendement voorgesteld door de heer Tom Dehaene, mevrouw Caroline Gennez, de heer Dirk De Cock, mevrouw Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe deze artikelen te schrappen (824/2, amendement nr. 11).

De meerderheid stelt voor ze te schrappen omdat ze door het decreet van 24 maart 2006 zonder voorwerp zijn geworden.

*Amendement nr. 11 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

#### Artikel 18

(vernummerd artikel 16)

*Artikel 18 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

#### Artikel 19

(vernummerd artikel 17)

Een amendement voorgesteld door de heer Tom Dehaene, mevrouw Caroline Gennez, de heer Dirk De Cock, mevrouw Dominique Guns en de heer Bart De Wever strekt ertoe, op de tweede regel, de woorden “in werking treedt” te vervangen (824/2, amendement nr. 12).

Mevrouw *Dominique Guns* noemt het een rechtstechnisch amendement.

*Amendement nr. 12 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.*

*Het aldus geamendeerde artikel 19 (vernummerd artikel 17) wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 othoudingen.*

#### **IV. EINDSTEMMING**

Het ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 othoudingen.

*De verslaggever,*

Dominique GUNS

*De voorzitter,*

Jan PENRIS

---



**TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE**

## 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 “voor zover 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 taalgrens-gemeente 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 aantoonst 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 aantoonst 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 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 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 aantoonbaar 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 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 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 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 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

gen 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 betrokkenen 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 gerechtsdeurwaardersexploit 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.