



Vlaams  
Parlement

stuk **854** (2010-2011) – Nr. 1  
ingediend op 20 december 2010 (2010-2011)

## Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten  
met betrekking tot wonen

## INHOUD

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| Memorie van toelichting .....                            | 3   |
| Voorontwerp van decreet .....                            | 37  |
| Advies van de Vlaamse Woonraad .....                     | 63  |
| Advies van de Raad van State .....                       | 83  |
| Ontwerp van decreet .....                                | 99  |
| Bijlagen bij de memorie van toelichting: .....           | 123 |
| – Reguleringsimpactanalyse – Kwaliteitsbewaking.....     | 125 |
| – Reguleringsimpactanalyse – Toezicht op de actoren..... | 137 |

## MEMORIE VAN TOELICHTING

### 1. Algemene toelichting

Met dit ontwerp van decreet wil de Vlaamse Regering een aantal decreten uit het beleidsveld Wonen aanpassen.

Om de woonkwaliteitsbewaking in Vlaanderen te optimaliseren, wordt voorgesteld om het Kamerdecreet (decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers), het Heffingsdecreet (decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996) en de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode) aan te passen.

De aanpassingen bevatten enerzijds juridisch-technische aanpassingen en anderzijds aanvullingen om de woonkwaliteitsbewaking te optimaliseren. Zo krijgen de technici van Wooninspectie verbalisatiebevoegdheid, de strafbaarstelling wordt uitgebreid naar tehuurstelling, een gerechtelijk bevolen herstelmaatregel wordt verplicht overgenomen door een nieuwe eigenaar, de nieuwe eigenaar dient hiervan op de hoogte te worden gesteld vóór de verkoop, gemeenten zullen voortaan conformiteitattesten op eigen initiatief kunnen uitreiken en de gefaseerde invoering van de conformiteitattesten wordt afgeschaft.

De reglementering betreffende het toezicht op de sociale woonactoren vereist eveneens een aantal aanpassingen aan de Vlaamse Wooncode.

Zo wordt de vertrekdatum van de termijn voor het nemen van een vernietigingsbeslissing gelijkgeschakeld met de vertrekdatum van de termijn om een schorsingsbeslissing te nemen. Er wordt een mogelijkheid ingeschreven om een administratieve geldboete op te leggen bij de uitvoering van een geschorste of vernietigde beslissing.

Verder wordt het toezicht op de erkende kredietmaatschappijen (EKM's) verruimd. Uit een screening van de werking van de EKM's bleek dat er nood is aan een betere opvolging van hun werking. Op dit ogenblik is het toezicht beperkt tot de toegekende sociale leningen met gewestwaarborg, zoals vermeld in artikel 78 van de Vlaamse Wooncode. Het is aangewezen dat ook de beslissingen over de toekenning van leningen zonder gewestwaarborg, en over beslissingen die ingaan tegen het algemeen belang of de principes van behoorlijk bestuur, onder het toezicht van de toezichthouder vallen. Deze verruiming werd ook aangekondigd als beleidsdoelstelling in de beleidsnota Wonen 2009-2014 (p. 66): er zal gewerkt worden aan de “verdere uitbouw en verfijning van het toezicht door Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) op de erkende kredietmaatschappijen naar analogie met het toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen.”.

Het is vervolgens ook wenselijk dat de toezichthouder ten aanzien van de erkende samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten, vermeld in artikel 57, §2, van de Vlaamse Wooncode, dezelfde bevoegdheden heeft als ten aanzien van de sociale woonorganisaties. Het huidige artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode regelt de algemene bevoegdheden van de toezichthouder ten aanzien van de sociale woonorganisaties, gemeenten, verenigingen van gemeenten en Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW's). Gezien de erkende samenwerkings- en overlegstructuur voor erkende huurdiensten niet als sociale woonorganisatie gedefinieerd is, zijn de bevoegdheden die de toezichthouder heeft bij de uitoefening van zijn toezicht op deze organisatie niet nader omschreven.

In de ontworpen regeling wordt ervoor geopteerd om de gehele toezichtsregeling onder te brengen in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode. Het huidige artikel 47 van de Vlaamse Wooncode dat de sanctiemechanismen (schorsing, vernietiging en administratieve geldboeten) regelt ten aanzien van sociale huisvestingsmaatschappijen, en dat van overeen-

komstige toepassing werd verklaard voor de erkende huurdiensten en de andere sociale woonactoren, wordt geïncorporeerd in artikel 29bis. Daarnaast wordt per actor duidelijk afgelijnd welke de verrichtingen zijn waarop de toezichthouder toezicht kan uitoefenen. Op die manier wordt de toezichtsregeling in de Vlaamse Wooncode veel duidelijker en transparanter. In vergelijking met de bestaande toezichtsregeling wordt voor de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) het toezicht beperkt tot de verrichtingen die ze kan stellen als was ze een sociale huisvestingsmaatschappij, en tot de verrichtingen die gebeuren in het kader van het verstrekken van bijzondere sociale leningen. Voor alle andere taken ressorteert de VMSW onder andere toezichts- en controlemechanismen.

Tot slot dienen een aantal juridisch-technische aanpassingen te worden doorgevoerd aan de Vlaamse Wooncode, het Kamerdecreet, het programmadecreet 1992 (decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992) en het BBB-decreet (decreet van 24 maart 2006 houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid) om een soepelere toepassing mogelijk te maken, zonder dat geraakt wordt aan de grote principes, uitgangspunten en doelstellingen.

## **2. Toelichting bij de artikelen**

### **Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen**

#### **Artikel 1**

Dit artikel behoeft geen toelichting.

### **Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992**

#### **Artikel 2**

Met dit artikel wordt in de eerste plaats de terminologie geactualiseerd in artikel 19 van het bovenvermeld decreet. In plaats van “de gemeenten van de provincie Brabant die deel uitmaken van het Vlaamse Gewest” dient er te worden gesproken van “de gemeenten van de provincie Vlaams-Brabant”. Verder schrapt dit artikel de mogelijkheid voor het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant om participaties te nemen namens het Vlaamse Gewest. Deze schrapping gebeurt om begripsverwarring te vermijden met de activiteiten van de Participatiemaatschappij Vlaanderen. Het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant kan wel nog participaties nemen, maar dan enkel in eigen naam.

#### **Artikel 3**

Met dit artikel worden de twee verwijzingen naar de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij in artikel 20 van bovenvermeld decreet geactualiseerd. Sinds 1 juli 2006 is de rechtsopvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

#### **Artikel 4**

Met dit artikel wordt een aanpassing doorgevoerd aan artikel 24 van bovenvermeld decreet om toe te laten dat de Vlaamse Regering sommige van haar bijkomstige en aanvullende bevoegdheden delegeert tot op het meest functionele niveau, dat niet noodzakelijkerwijze het niveau van leidend ambtenaar is. Volgens de huidige regeling kan er alleen worden gedelegeerd aan de leidend ambtenaar.

### Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

#### Artikel 5, 6 en 7

In het kader van de vereenvoudiging van de regelgeving is het wenselijk, wat de kwaliteitsvereisten betreft, om in het Heffingsdecreet (decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996) te verwijzen naar de vereisten gesteld in de Vlaamse Wooncode (woningen) en het Kamerdecreet (kamers of studentenkamers). Artikel 31 van het Heffingsdecreet dat eigen vereisten opsomt, dient te worden opgeheven (zie ontworpen artikel 7). Ontworpen artikel 5 wijzigt artikel 24 van het Heffingsdecreet door enerzijds de begrippen ‘Vlaamse Wooncode’ en ‘Kamerdecreet’ te introduceren en anderzijds de verwijzing naar artikel 31 te wijzigen in een verwijzing naar de Vlaamse Wooncode. Ontworpen artikel 6 actualiseert artikel 28, §1, derde lid, van het Heffingsdecreet door te verwijzen naar kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet.

#### Artikel 8

Door de introductie van de begrippen ‘Vlaamse Wooncode’ en ‘Kamerdecreet’ (zie ontworpen artikel 5) dienen deze decreten niet meer voluit te worden geciteerd (1° en 2° van de ontworpen regeling).

Elke woning en kamer moet beantwoorden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten uit de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. Als een woning of kamer niet voldoet aan deze minimale normen, kan de burgemeester een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring nemen. Dat leidt ertoe dat de inventarisbeheerder de woning of kamer opneemt op de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Sommige woningen bevinden zich evenwel binnen een gebouw dat onder de toepassing valt van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Dat decreet stelt zich – zoals het opschrift aangeeft – uitsluitend tot doel leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten te voorkomen en te bestrijden. Zolang een bedrijfsruimte noch leegstaat, noch beschouwd wordt als verwaarloosd, wordt ze (uiteraard) niet opgenomen op de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

Het decreet van 19 april 1995 maakt ook melding van de niet-toepasbaarheid ervan op ‘afsplitsbare woningen’ en op bedrijfsruimten “waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats”. Dat belet niet dat er met betrekking tot die woningen momenteel toch onduidelijkheid blijft heersen, met als gevolg dat een aantal inventarisbeheerders ze onterecht niet opnemen op de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen als ze binnen een bedrijfsgebouw of zelfs maar op een bedrijfsterrein gelegen zijn.

Het beoordelen van de woningkwaliteit van dergelijke woningen is uiteraard niet aan de orde in de context van het decreet van 19 april 1995. Ze moeten integendeel ook ongeschikt- of onbewoonbaar verklaard kunnen worden en vervolgens opgenomen worden op de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De voorgestelde toevoeging aan artikel 34 van het Heffingsdecreet expliciteert dat een woning of kamer die door de burgemeester ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard altijd wordt opgenomen op de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen, ook als de woning of kamer deel uitmaakt van een gebouw dat onder het toepassingsgebied valt van het decreet van 19 april 1995 (zie punt 3° van de ontworpen regeling).

## Artikel 9

Met het registratieattest wordt de opname van een woning of gebouw in de gewestelijke inventaris bevestigd aan de houders van het zakelijk recht. Wanneer het over verwaarlozing gaat, is dit een nuttige procedurestap. De verwaarlozing wordt immers eerst vastgesteld in een administratieve akte, waartegen de houder van het zakelijk recht bezwaar kan aantekenen. Pas na afloop van de bezwaartermijn volgt desgevallend de opname op de inventaris. Het is logisch dat die opname formeel wordt meegedeeld aan de houders van het zakelijk recht.

Bij ongeschikt- of onbewoonbaarheid verloopt de procedure anders. De woning wordt op de datum van het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring onmiddellijk opgenomen op de gewestelijke inventaris. Momenteel moet de burgemeester samen met zijn besluit het registratieattest versturen naar de houders van het zakelijk recht. Als de burgemeester nadien niet kan aantonen dat beide documenten effectief samen werden verstuurd, wordt er bij de behandeling van het beroep tegen de gewestelijke heffing (door de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL)) geoordeeld dat er een procedurefout is gebeurd en wordt het beroep ingewilligd.

Nochtans deelt de burgemeester in het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring zelf al de gevolgen ervan mee. De houder van het zakelijk recht is dus perfect op de hoogte van de inventarisatie. Het registratieattest is bijgevolg een overbodige administratieve belasting die de procedure onnodig verzwaart en het risico op procedurefouten verhoogt.

De meeste gemeenten moeten de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring maar nu en dan toepassen. Bovendien doet Wonen-Vlaanderen het inventarisbeheer voor 290 van de 308 Vlaamse gemeenten. Het is dan ook begrijpelijk dat niet alle gemeenten even vertrouwd zijn met de procedurevereisten. Daarom is het belangrijk de procedure zo eenvoudig mogelijk te houden.

Door de voorgestelde wijziging van artikel 34bis van het Heffingsdecreet worden de administratieve lasten voor de burgemeester (bij het toepassen van de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring overeenkomstig de Vlaamse Wooncode) verminderd en de kans op procedurefouten verlaagd.

Voor de onbewoonbaarverklaringen op basis van de Nieuwe Gemeentewet blijft het wel nodig dat er een afzonderlijk registratieattest wordt verstuurd. Het gewest kan de inhoud van de betrokken besluiten immers niet rechtstreeks regelen.

## Artikel 10

De verwijzingen naar artikel 31 van het Heffingsdecreet in artikel 35 van hetzelfde decreet dienen te worden aangepast. Er zal indirect via artikel 28, §1, derde lid, van het Heffingsdecreet worden verwezen naar de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet.

## Artikel 11

Momenteel kan het beroep dat bij de Vlaamse Regering (i.c. VLABEL) wordt ingesteld tegen de heffing ook betrekking hebben op de opname op de inventaris zelf, met mogelijk een beslissing over het al dan niet schrappen van een gebouw of woning uit de inventarislijst tot gevolg. Aangezien de rechten van de zakelijk gerechtigden al eerder in de procedure voldoende gewaarborgd worden, is het nochtans overbodig dat in die fase de opname op de inventaris nogmaals in vraag kan gesteld worden.

Bij verwaarlozing kan de zakelijk gerechtigde bezwaar aantekenen tegen de vaststelling van verwaarlozing (in een administratieve akte). Als dat bezwaar niet wordt ingewilligd,

wordt de woning/het gebouw opgenomen in de inventaris. Die opname wordt bevestigd in een registratieattest, waartegen de zakelijk gerechtigde opnieuw in beroep kan gaan. Bij de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring moet de burgemeester de betrokkenen horen alvorens zijn besluit te kunnen nemen. Vervolgens kan elke belanghebbende tegen de beslissing van de burgemeester in beroep gaan bij de minister (artikel 15 Vlaamse Wooncode).

Daarom wordt voorgesteld om de administratieve beroepsprocedure tegen de fiscale heffing, voorzien in artikel 39, §2, van het Heffingsdecreet, te beperken tot de heffing zelf. Die bijsturing is trouwens in overeenstemming met de regeling inzake leegstand in artikel 3.2.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Dat artikel bepaalt eveneens dat de vaststellingen inzake leegstand niet meer betwist kunnen worden binnen het beroep tegen de heffing, voor zover de zakelijk gerechtigde in de mogelijkheid werd gesteld de vaststellingen uit de administratieve akte te betwisten.

## Artikel 12

Het huidige tweede lid van artikel 41 van het Heffingsdecreet werd, blijkens de parlementaire voorbereidingen in 1999, ingevoegd om de eigenaar van de woning die leegstaat omwille van zijn opname in een verzorgingsinstelling te ontzien en hem vrij te stellen van de heffing. Nu de leegstand ingevolge het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid niet langer onder het toepassingsgebied van het Heffingsdecreet valt is die bepaling overbodig geworden. Blijkbaar is men vergeten ze te schrappen bij de inwerkingtreding van de nieuwe leegstandsbepalingen. Ze moet alsnog geschrapt worden om te vermijden dat ze voortaan toegepast zou kunnen worden op eigenaars die een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning verhuren, of op een andere wijze aan derden ter beschikking stellen tijdens hun afwezigheid, en zo ontsnappen aan de heffing.

## Artikel 13

Artikel 42 van het Heffingsdecreet voorziet in een aantal gronden op basis waarvan de houder van een zakelijk recht op een gebouw of een woning vrijgesteld is van de heffing (voor leegstand werd in 2004 zelfs een beoordelingscommissie opgericht die verzoeken tot vrijstelling op basis van overmacht behandelde). Die vrijstellingen worden ambtshalve toegekend aan iedereen die zich in een dergelijke situatie bevindt. Een algemene vrijstellingsgrond inzake overmacht bestaat momenteel niet voor verwaarlozing en voor ongeschikt- of onbewoonbaarverklaringen. Daardoor moeten eigenaars hun aanslagbiljet afwachten om een beroepsprocedure tegen de heffing op te starten (waarbinnen men wel overmacht kan invoeren). Dat zorgt voor een onnodige administratieve belasting van de beroepsprocedure bij de VLABEL en voor ongerustheid bij de zakelijk gerechtigden.

Daarom wordt voorgesteld een algemene vrijstellingsgrond te voorzien door de toevoeging van een nieuwe paragraaf 3 (zie punt 3° van de ontworpen regeling). De vrijstelling kan zowel op het gebouw/de woning als op één of enkele zakelijk gerechtigden betrekking hebben, en kan jaarlijks verlengd worden zolang de overmacht aanhoudt. Het is de bedoeling dat de Vlaamse Regering een kader uittekent voor de beoordeling van dergelijke verzoeken. Voor dat kader kan de ervaring gebruikt worden van VLABEL, die al jaren overmacht beoordeelt in het kader van het beroep tegen de heffing, en bijgevolg over de nodige expertise beschikt.

Eens een vrijstelling inzake overmacht is voorzien, kan de bestaande vrijstelling wegens verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of gerechtelijke procedure (punt 5° van de bestaande paragraaf 2) wegvallen. Die vrijstellingsgrond zorgt immers in de praktijk voor veel onduidelijkheid. Bovendien doorkruist ze de werking van de Vlaamse Wooninspectie. De Vlaamse Wooninspectie geeft onder meer prioriteit aan de controle van ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woningen die opnieuw (of verder) verhuurd



of ter beschikking worden gesteld. Als de wooninspecteur of een gerechtelijke overheid (onderzoeksrechter, procureur des konings enzovoort) overgaat tot verzegeling van een woning, komt de zakelijk gerechtigde overeenkomstig de huidige vrijstellingsregeling in aanmerking voor een vrijstelling van de heffing. Op die manier verliest de fiscale handhaving haar doeltreffendheid voor de ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woningen die strafrechtelijk worden aangepakt.

Bovendien houdt deze vrijstellingsgrond in dat de vrijstelling automatisch voor twee jaar moet worden toegekend zodra het gebruik van de woning of het gebouw onmogelijk is omwille van een gerechtelijke procedure. Dikwijls is de woning of het gebouw slechts gedurende een korte periode ontoegankelijk (bijvoorbeeld de tijd nodig om een expertise of boedelbeschrijving te laten doorgaan) zodat een vrijstelling van twee jaar onnodig is. Bij een gerechtelijke verzegeling op basis van het gemene strafrecht voorziet het wetboek van strafvordering bovendien in de mogelijkheid voor de beslagene om de opheffing van het strafrechtelijk beslag te vragen (artikel 28sexies en 61quater van het Wetboek van Strafvorderingen). Als de verzegeling werd gelegd in het kader van de strijd tegen de huisjesmelkerij, voorziet artikel 433quaterdecies van het Strafwetboek eveneens in de mogelijkheid om de opheffing van het beslag te vragen.

Om al die problemen te vermijden, wordt voorgesteld om punt 5° van artikel 42, §2, te schrappen (zie punt 1° van de ontworpen regeling). Als het gebruik van de woning of het gebouw effectief onmogelijk is omwille van redenen, onafhankelijk van de wil van de houder van het zakelijk recht, kan immers met toepassing van de voorgestelde nieuwe §3 geoordeeld worden of er sprake is van overmacht, en kan op basis van die grond een vrijstelling voor een termijn van één jaar toegekend worden.

Ten slotte dient door de introductie van het begrip ‘Vlaamse Wooncode’ (zie ontworpen artikel 5) dat decreet niet meer voluit te worden geciteerd in paragraaf 2, 7° en 8°, van artikel 42, van het Heffingsdecreet (2° van de ontworpen regeling).

#### Artikel 14

Door de introductie van het begrip ‘Vlaamse Wooncode’ (zie ontworpen artikel 5) dient dat decreet niet meer voluit te worden geciteerd in artikel 42bis, §1, eerste lid, 22°, van het Heffingsdecreet.

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

#### Artikel 15

Met dit artikel wordt enerzijds het begrip ‘decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting’ vervangen door de meer correcte term ‘Heffingsdecreet’. Afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 bevat sinds 1 januari 2010 enkel nog bepalingen met betrekking tot de heffing op verwaarloosde gebouwen en de heffing op verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. Met het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid werd de regeling met betrekking tot leegstand immers volledig geschrapt uit het decreet van 22 december 1995 en overgeheveld naar het lokaal niveau (zowel voor de registratie van leegstaande gebouwen en woningen als de heffing op die gebouwen en woningen) (zie punt 1° van de ontworpen regeling). Anderzijds wordt het begrip ‘Vlaamse Wooncode’ geïntroduceerd om er in de verdere bepalingen van het Kamerdecreet te kunnen naar verwijzen (zie punt 2° van de ontworpen regeling).



## Artikel 16

Met een conformiteitsattest bevestigt het college van burgemeester en schepenen dat een kamer beantwoordt aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsvereisten. Op dit ogenblik volgt uit een letterlijke lezing van de decretale bepalingen dat het college van burgemeester en schepenen alleen een conformiteitsattest kan uitreiken na een schriftelijke aanvraag daartoe van de verhuurder. Aangezien steeds meer gemeenten een proactief en inclusief beleid voeren betreffende de woningkwaliteitsbewaking, is het aangewezen dat het college van burgemeester en schepenen op eigen initiatief een conformiteitsattest kan uitreiken als uit een dergelijk inpassend onderzoek blijkt dat de kamer conform is. In navolging van het advies van de Raad van State is expliciet gesteld dat het college van burgemeester en schepenen het conformiteitsattest op eigen initiatief kan uitreiken. In de oorspronkelijke tekst kon dat slechts impliciet worden afgeleid (zie punt 1° van de ontworpen regeling). Door de introductie van het begrip ‘Vlaamse Wooncode’ (zie ontworpen artikel 15) dient dat decreet niet meer voluit te worden geciteerd in artikel 10, §1, derde lid, van het Kamerdecreet (zie punt 2° van de ontworpen regeling).

## Artikel 17

Met dit artikel wordt de verwijzing in artikel 14, §1, van het Kamerdecreet naar ‘het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting’ vervangen door een verwijzing naar artikel 16, tweede lid, van het Kamerdecreet, dat op zijn beurt verwijst naar de Vlaamse Wooncode. Er wordt voorgesteld om voortaan rechtstreeks te verwijzen naar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring overeenkomstig de Vlaamse Wooncode.

## Artikel 18

Met dit artikel wordt de aanduiding van de gewestelijke ambtenaar in artikel 15, tweede lid, van het Kamerdecreet gekoppeld aan de definitie zoals opgenomen in de Vlaamse Wooncode (artikel 2, §1, eerste lid, 7°).

## Artikel 19

Bij de inwerkingtreding van het Kamerdecreet werd gevreesd voor een toevloed van aanvragen. Daarom werd het conformiteitsattest gefaseerd ingevoerd. De huidige regeling voor kamers en studentenkamers is opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en komt hierop neer:

- kamers gebouwd vóór 1 september 1998 die minstens 15 jaar oud zijn op het ogenblik van de aanvraag vallen onder het toepassingsgebied van het conformiteitsattest (met conformiteitsonderzoek), evenals kamers gerealiseerd na 1 september 1998;
- kamers die minder dan 15 jaar oud zijn op het ogenblik van de aanvraag en gerealiseerd zijn vóór 1 september 1998 vallen niet onder het toepassingsgebied, tenzij ze ontstaan zijn door opsplitsing of samenvoeging of voordien ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond werden verklaard;
- voor de kamers die niet onder het toepassingsgebied vallen, kan een attest worden verstrekt zonder voorafgaand onderzoek ter plaatse.

De ingevoerde fasering is ingewikkeld en ook overbodig, gezien het beperkt aantal aanvragen voor een conformiteitsattest. Daarbij komt dat de regeling voorziet in de mogelijkheid om conformiteitsattesten te verstrekken zonder voorafgaand onderzoek ter plaatse. Dat was een extra maatregel om een eventuele toevloed aan aanvragen te kunnen beheersen. Omdat het aantal aanvragen in de praktijk heel beperkt is, is het wenselijk om toch voor elke aanvraag een onderzoek ter plaatse uit te voeren. Daarom wordt voorgesteld om de faseringsregeling op te heffen.

## Artikel 20

Door de introductie van het begrip ‘Vlaamse Wooncode’ dient dat decreet niet meer voluit te worden geciteerd in artikel 16, tweede en derde lid, van het Kamerdecreet (zie punt 1° van de ontworpen regeling). Verder wordt de verwijzing in artikel 16, derde lid, van het Kamerdecreet naar ‘het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting’ vervangen door de nieuwe term ‘Heffingsdecreet’ (zie punt 2° van de ontworpen regeling), zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 15).

## Artikel 21

Bij decreet van 7 juli 2006 werd de strafbaarstelling zoals opgenomen in artikel 17 van het Kamerdecreet ingrijpend gewijzigd. Sinds de inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet is strafbaar diegene die een verkrotte kamer of studentenkamer verhuurt of ter beschikking stelt met het oog op bewoning.

Met de term ‘verhuring’ wordt verwezen naar de verhuring van onroerende goederen in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Met de term ‘terbeschikkingstelling’ worden alle mogelijke manieren waarop iemand het genot over een kamer of studentenkamer verkrijgt en er bijgevolg woont, gevat. Zodra er bewoning is, is er immers terbeschikkingstelling. Zelfs het gedogen van krakers kan onder de term ‘terbeschikkingstelling’ gebracht worden. De ruime strafbaarstelling is vereist om alle mistoestanden op het terrein adequaat te kunnen aanpakken. Tegen diegene die het misdrijf pleegt, kan een vordering tot herstel worden ingeleid.

Hoewel de strafbaarstelling dus nu al ruim is, schiet zij op één vlak te kort: een kamer of studentenkamer dient effectief verhuurd of ter beschikking gesteld te zijn (waardoor zij bewoond is) vooraleer de wooninspecteur kan optreden en vooraleer een herstellvordering kan worden ingeleid. Een eigenaar van een kamer of studentenkamer die door hem te huur wordt aangeboden, kan niet geverbaliseerd worden. Tegen hem kan evenmin een herstellvordering worden uitgebracht. Hoewel in hoofde van eigenaars die verkrotte kamers of studentenkamers te huur aanbieden een duidelijk misdadig opzet vaststaat, zijn zij momenteel niet strafbaar.

Daarom wordt voorgesteld om de strafbaarstelling aan te vullen met het ‘te huur stellen’ van een verkrotte kamer of studentenkamer. Of een eigenaar een kamer of studentenkamer effectief te huur stelt, is een feitenkwestie waar de rechter ten gronde zich soeverein over dient uit te spreken. Het te huur stellen kan door de rechter bijvoorbeeld worden afgeleid uit een bordje ‘te huur’, een berichtje in een plaatselijke krant of op een website, verklaringen van getuigen waaruit blijkt dat de eigenaar actief op zoek was naar huurders enzovoort.

De uitbreiding van de strafbaarstelling komt eveneens de strijd voor een betere woningkwaliteit ten goede: door ook het te huur stellen strafbaar te stellen, hoeft niet gewacht te worden tot de kamer effectief bewoond wordt, wat het herstel van de gebreken uiteraard bemoeilijkt.

## Artikel 22

Door het decreet van 7 juli 2006 werd aan de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen de bevoegdheid gegeven om herstellvorderingen op te stellen en deze in te leiden bij het parket (voor dagvaarding voor de correctionele rechtbank) of voor de burgerlijke rechtbank. Het herstel kan ook ambtshalve door de rechter worden opgelegd.

In de herstellvordering vraagt de bevoegde overheid dat de overtreder wordt veroordeeld om werken uit te voeren aan de kamerwoning of het studentenhuis, waardoor opnieuw

voldaan is aan de minimale kwaliteitsvereisten. De herstellvordering is pas uitgevoerd wanneer de kamerwoning of het studentenhuus volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen. Dat wil zeggen dat er geen gebreken meer zijn. De opdracht voor de veroordeelde is duidelijk: hij moet er voor zorgen dat het door de decreetgever gewenste minimale kwaliteitsniveau opnieuw wordt gerespecteerd.

De rechter heeft geen opportuniteitsoordeel bij het opleggen van de herstellvordering. Aangezien de herstellvordering als bijzondere vorm van teruggave moet gezien worden, is de rechter verplicht om een beklagde tot herstel te bevelen, zodra hij deze beklagde schuldig acht aan het misdrijf van krotverhuur.

Door de herstellvordering wenst de decreetgever actief de woningkwaliteit te bevorderen en te vermijden dat verkrotte panden opnieuw voor verhuur worden aangeboden of opnieuw worden bewoond. De beste manier om te vermijden dat een krot opnieuw bewoond wordt, is er immers voor zorgen dat de gebreken aan het krot hersteld worden.

In praktijk stelt zich echter het probleem dat in een aantal gevallen geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opgelegd kunnen worden. Als de rechter vaststelt dat de eigenaar van een pand (of zijn rechtsvoorganger) bijvoorbeeld een stedenbouwkundige inbreuk heeft begaan en de verkrotte woonentiteiten bijgevolg onvergund zijn, kan geen herstel van deze entiteiten bevolen worden. Dat zou immers betekenen dat er opnieuw een stedenbouwkundige inbreuk wordt gepleegd (namelijk het uitvoeren van werken aan een onvergunde woonentiteit) en dat de bestaande onvergunde situatie wordt bestendigd.

Een stedenbouwkundige inbreuk mag een herstellvordering omwille van motieven van woningkwaliteit echter niet belemmeren. Omwille van de doelstellingen van de herstellvordering (verbetering van de woningkwaliteit en het vermijden van bewoning in het verkrotte pand) dient de rechter de mogelijkheid te hebben om andere herstelmaatregelen op te leggen. Deze zullen dan bestaan in het opleggen van de verplichting aan de overtreder om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Deze herstelmaatregelen kaderen volledig in de doelstellingen van het Kamerdecreet en kunnen eveneens voorkomen dat verkrotte panden opnieuw bewoond worden. De veroordeelde behoudt dan ook de keuze om binnen het wettelijke kader naar eigen goeddunken te kiezen voor een herbestedding of een sloop. Beide zullen er immers toe leiden dat er geen bewoning meer zal zijn. De door de rechter opgelegde maatregelen staan er evenmin aan in de weg dat de veroordeelde de verkrotte woonentiteiten toch herstelt, wanneer hij daarvoor een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en bekomt.

De voorgestelde wijziging van §1 van artikel 17bis (1° van de ontworpen regeling) houdt geenszins in dat wordt afgestapt van de principiële verplichting voor een verhuurder van verkrotte (studenten)kamers om de gebreken integraal te herstellen. Enkel indien de rechter vaststelt dat dit integrale herstel niet mogelijk is, zal hij de alternatieve herstelmaatregel moeten bevelen. Als er geen beletsel bestaat om het integrale herstel te bevelen, is hij verplicht om dat te doen. Gezien er nu ook alternatieve herstelmaatregelen mogelijk zijn, dient de terminologie in de regelgeving te worden aangepast. In paragrafen 1, 5, 6 en 7, wordt het woord 'werken' dat te beperkt is, vervangen door het woord 'herstelmaatregelen' dat de hele lading dekt (werken, andere bestemming geven of slopen) (2°, 5° en 7° van de ontworpen regeling).

De wijzigingen aan §2 en §4 van artikel 17bis (3° en 4° van de ontworpen regeling) zijn van beperkt belang. Het is logisch dat de overtreder en de eigenaar op de hoogte worden gebracht van de ingeleide vordering (dat gebeurt ook in de praktijk al door de wooninspecteur). Aangezien het gevorderde herstel voortaan niet meer noodzakelijk op de gebre-

ken zelf betrekking zal hebben, maar soms ook de herbestemming of de sloop betreft, wordt voorgesteld dat de vordering minstens de gebreken moet vermelden “op basis waarvan” het herstel wordt gevorderd.

De voorgestelde wijziging van §6 van artikel 17bis (6° van de ontworpen regeling) is van fundamenteel belang. Met ingang van 9 september 2007 kregen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen de bevoegdheid om voor de rechtbank het herstel van de verkrotte kamer of studentenkamer te vorderen. Tot en met 31 december 2009 werden door de wooninspecteurs van het Vlaamse Gewest 478 herstellvorderingen opgesteld, goed voor 1564 woonentiteiten (inclusief woningen).

De herstellvordering wordt door de wooninspecteur steeds naar de overtreder(s) gestuurd met het verzoek te melden wanneer alle gebreken zijn hersteld. In praktijk blijkt dat veel overtreders onmiddellijk starten met renovatiewerken en herstellmeldingen doen. Dit veroorzaakt een grote werklast bij de wooninspecteurs, die telkens ter plaatse moeten gaan om te bekijken of de herstellvordering integraal werd uitgevoerd.

Bovendien worden vaak voorbarige meldingen van herstel gedaan: de overtreder is dan nog volop bezig met de renovatiewerken, waardoor de wooninspecteur nog niet het integrale herstel kan vaststellen. Dossiers waarbij drie of vier keer opnieuw een controle moet uitgevoerd worden vooraleer er sprake is van integraal herstel, zijn geen uitzondering. Deze talrijke en vaak nutteloze (want nog niet integraal hersteld) hercontroles zorgen ervoor dat de Wooninspectie zich minder kan toespitsen op haar kerntaken: zware gevallen van verkrotting en huisjesmelkerij opsporen, verbaliseren en het herstel ervan vorderen.

De impact van de hercontroles kwam duidelijk naar voren in het achtste jaarverslag van de Vlaamse Wooninspectie. Gemiddeld 27,93% van de uitgevoerde controles was een hercontrole. In sommige provincies ligt dit percentage aanzienlijk hoger (zie tabel).

|                 | % hercontroles bij kamers | % hercontroles bij kamers en woningen |
|-----------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Antwerpen       | 17,83                     | 18,73                                 |
| Vlaams-Brabant  | 38,34                     | 37,26                                 |
| West-Vlaanderen | 0,00                      | 3,23                                  |
| Oost-Vlaanderen | 14,12                     | 35,59                                 |
| Limburg         | 38,10                     | 31,02                                 |
| TOTAAL:         | 24,03                     | 27,93                                 |

Om te vermijden dat overtreders voorbarige meldingen van herstel doen en naar analogie met het woningkwaliteitsonderzoek door de gemeente met het oog op de aflevering van een conformiteitsattest, valt het perfect te verantwoorden dat de hercontroles betalend worden. Ook in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest moet betaald worden voor de uitvoering van woningkwaliteitscontroles.

Daarom wordt voorgesteld om het principe op te nemen dat hercontroles betalend zijn. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om het bedrag van de vergoeding en de nadere regels voor de inning ervan vast te leggen.

De opbrengsten van de vergoeding voor de controles worden toegewezen aan het Herstelfonds.

Pas na de betaling van de vergoeding zal een verbaliserend ambtenaar ter plaatse gaan om de uitvoering van de werken te controleren. Het door de wooninspecteur opgestelde proces-verbaal van uitvoering geldt als bewijs van de uitvoering van de opgelegde werken

en van de datum ervan. Pas na ontvangst van dit proces-verbaal kan er een (nieuw) conformiteitsattest afgeleverd worden voor de kamers of studentenkamers.

Ten slotte wordt in §8, eerste lid, van artikel 17bis een foutieve verwijzing rechtgezet (8° van de ontworpen regeling).

#### Artikel 23

Dit artikel brengt twee wijzigingen aan in artikel 17ter, vijfde lid, van het Kamerdecreet. Enerzijds wordt het woord ‘werken’ vervangen door het woord ‘herstelmaatregelen’ (1° van de ontworpen regeling – zie toelichting bij artikel 22). Anderzijds betreft een wijziging om deze bepaling in overeenstemming te brengen met het voorgestelde nieuwe artikel 17quater (zie de toelichting bij het ontworpen artikel 24). Op die manier wordt het mogelijk gemaakt om een hypotheek te laten inschrijven op de goederen van de nieuwe eigenaar die de herstelmaatregel op zich neemt, ter waarborging van de door hem aangegane verbintenissen (2° van de ontworpen regeling).

#### Artikel 24

Met het instrument van de herstellvordering wordt beoogd kamers en studentenkamers opnieuw te laten voldoen aan de woningkwaliteitsnormen. De koper van een pand waarop een door de rechter opgelegde herstelmaatregel rust, heeft noodzakelijkerwijze kennis van die herstelmaatregel en dient de uitvoering ervan door de verkoper te gedogen. Het blijft echter de veroordeelde verkoper of de gemachtigde overheid die de werken moet uitvoeren. Daarbij kunnen executiegeschillen ontstaan tussen de veroordeelde verkoper en de nieuwe eigenaar.

Daarom wordt voorgesteld om met een nieuw artikel 17quater in het Kamerdecreet in te schrijven dat ook de koper (bij aankoop van een kamerwoning of studentenhuis waarop een door de rechter opgelegde herstelmaatregel rust) verplicht is het opgelegde herstel uit te voeren. Hierdoor wordt het doel van de herstellvordering (het bevorderen van de verbetering van het woningpatrimonium) ook daadwerkelijk bereikt en worden mogelijke conflicterende belangen van koper en verkoper bij de uitvoering van de herstelmaatregel irrelevant. Het procédé van de opstelling van een afzonderlijke akte waarin de koper zich ertoe verbindt om de herstelmaatregel zelf uit te voeren, is al bekend in het beleidsveld ruimtelijke ordening (artikel 5.2.1, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

#### Artikel 25

De wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen hebben de mogelijkheid om een herstellvordering uit te brengen tegen diegene die een kamer of studentenkamer verhuurt of ter beschikking stelt die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. De herstellvorderende overheid krijgt de verplichting om deze herstellvordering over te maken aan de overtreder. Dit wordt nu al zo gedaan door de wooninspecteurs.

In de praktijk wordt vastgesteld dat een aantal overtreders als reactie daarop hun pand verkopen in de hoop aan de herstellvordering te ontsnappen. In een aantal gevallen wordt verzwezen dat er voor het pand een herstellvordering werd uitgebracht. Hoewel de kandidaat-koper de slechte staat van de woning visueel kan vaststellen, en dus weet dat het pand gerenoveerd zal moeten worden, is het feit dat het herstel werd gevorderd voor de koper essentiële informatie die zijn beslissing tot aankoop of zijn akkoord met de prijs kunnen beïnvloeden. Hij heeft daarom het recht te weten dat een herstellvordering werd uitgebracht of opgelegd.

Ook het feit dat door de rechter reeds een veroordeling tot herstel werd uitgesproken, wordt bij verkoop vaak verzwezen door de veroordeelden. Dit wordt echter wel verplicht



opgenomen in de notariële akte, maar wanneer de verkoopsovereenkomst zelf onderhands werd opgesteld is er dus geen garantie dat de koper correct werd ingelicht.

Daarom wordt voorgesteld om artikel 17quinquies toe te voegen aan het Kamerdecreet waarin de verplichting wordt opgenomen voor de overtreder om de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte te brengen van de vordering of veroordeling die rust op het goed. Dit gegeven zal ook moeten worden vermeld in de verkoopsovereenkomst.

Aan deze verplichting wordt in het tweede lid van artikel 17quinquies een sanctie gekoppeld. Als de overtreder de kandidaat-houder van het zakelijk recht niet correct heeft ingelicht, kan de kandidaat de vernietiging van de overdracht vorderen en een schadevergoeding eisen. Op basis van het burgerlijk recht zou nu reeds de nietigverklaring kunnen gevorderd worden, waarbij door de verkrijger van het zakelijk recht een wilsgebrek moet aangetoond worden. Dwaling is enkel een oorzaak van nietigheid, wanneer zij de zelfstandigheid betreft van de zaak die het voorwerp van de overeenkomst uitmaakt (artikel 1110, Burgerlijk Wetboek). Hieronder verstaat men dat de koper moet gedwaald hebben over een “element dat doorslaggevend is geweest voor de partij om het contract aan te gaan, zodat het contract zonder dat element niet zou zijn gesloten”. Door de voorgestelde bepaling kan de koper de nietigheid van de overdracht van het zakelijk recht bekomen zonder dat hij dient aan te tonen dat hij met betrekking tot het goed nooit een overeenkomst zou hebben gesloten wanneer hij op de hoogte was van de vordering of veroordeling tot herstel. Deze bepaling geeft kandidaat-houders van het zakelijk recht een sterkere bescherming dan de bescherming die voortvloeit uit het Burgerlijk Wetboek.

#### Artikel 26 en 27

Deze artikelen brengen beperkte wijzigingen aan in artikel 19 en 20 van het Kamerdecreet. Het betreft technische wijzigingen om ze in overeenstemming te brengen met de voorgestelde wijziging van artikel 21, eerste lid, van het Kamerdecreet (zie de toelichting bij het ontworpen artikel 28).

#### Artikel 28

Artikel 21, eerste lid, van het Kamerdecreet regelt de aanstelling van ambtenaren wat betreft de controle op de misdrijven uit het Kamerdecreet. Het verwijst momenteel naar de regeling die opgenomen is in de Vlaamse Wooncode. Omwille van de duidelijkheid wordt er voor geopteerd om de aanwijzing van de wooninspecteurs en de verbaliserende ambtenaren integraal in het Kamerdecreet zelf op te nemen en ook rechtstreeks naar het agentschap in kwestie te verwijzen. Op die manier is er ook geen delegatieregeling (zoals momenteel opgenomen in de Vlaamse Wooncode) meer nodig (die dateerde immers van voor de oprichting van Inspectie RWO). Wat de vaststellingen van de misdrijven betreft wordt voorgesteld om ook aan andere ambtenaren dan de wooninspecteurs zelf verbalisatiebevoegdheid te geven. Momenteel beschikken enkel de wooninspecteurs over de bevoegdheid om wanbedrijven in het kader van de woningkwaliteitsbewaking op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De Wooninspectie heeft echter ook technici die de inspecteurs vergezellen. Door de recente uitbreiding van het takenpakket van de wooninspecteurs (de introductie van de herstellordering) is een functiescheiding onoverkomelijk om de toegenomen werklast het hoofd te kunnen bieden. De wooninspecteurs behouden uiteraard hun verbalisatiebevoegdheid en blijven als enige bevoegd om herstellorderingen uit te brengen, een proces-verbaal van uitvoering op te stellen en de bevoegdheden verbonden aan hun hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van procureur des konings uit te oefenen. Daarnaast kan aan andere ambtenaren, met name de technici van de wooninspectie, de bevoegdheid toegekend worden om feitelijke vaststellingen in een proces-verbaal op te nemen.

## Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

### Artikel 29

Met dit artikel wordt het eerste lid van artikel 2, §1, van de Vlaamse Wooncode vervangen. Er is geopteerd voor een herneming van alle begrippen daar er met de wijziging door het decreet van 16 juni 2006 verwarring is ontstaan over de nummering (er werd een punt 33° ingevoegd, terwijl er al een punt 33° was). Voor de rechtszekerheid wordt er geopteerd om het volledige lid te vervangen.

Inhoudelijk worden de volgende wijzigingen aangebracht aan de begripsomschrijvingen.

In de eerste plaats wordt het begrip ‘decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting’ vervangen door de meer correcte term ‘Heffingsdecreet’ (zie punt 4° en 14°, van artikel 2, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode). Afdeling 2 van hoofdstuk VIII, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 bevat sinds 1 januari 2010 enkel nog bepalingen met betrekking tot de heffing op verwaarloosde gebouwen en de heffing op verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. Met het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid werd de regeling met betrekking tot leegstand immers volledig geschrapt uit het decreet van 22 december 1995 en overgeheveld naar het lokaal niveau (zowel voor de registratie van leegstaande gebouwen en woningen als de heffing op die gebouwen en woningen).

Daarnaast wordt het begrip ‘sociale verkaveling’ geschrapt en vervangen door het begrip ‘sociale kavel’, een term die ook gehanteerd wordt in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid en het aldaar vermelde sociaal woonaanbod (zie punt 25°, van artikel 2, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode). Een sociale kavel wordt gedefinieerd als een in een verkavelingsvergunning van een niet-vervallen verkaveling afgebakend perceel, voorzien van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, dat tegen sociale voorwaarden wordt aangeboden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die geen eigen woning bezitten en op dat perceel zelf een woning zullen bouwen of laten bouwen.

Verder wordt de definitie van ‘sociale woonorganisatie’ aangepast. De beperking ‘telkens voor zover ze optreden volgens de bepalingen van titel V’ wordt opgeheven (zie punt 26°, van artikel 2, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode). Gezien er in andere regelgeving (bijvoorbeeld decreet Grond- en Pandenbeleid, Heffingsdecreet) ook wordt verwezen naar de sociale woonorganisaties zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode, dient die beperking te worden geschrapt.

Het begrip ‘verbetering’ laat momenteel geen ruimte voor loutere investeringen in energiebesparende maatregelen. Om die reden worden dergelijke maatregelen tot op heden enkel gezien als aanvullend wanneer het plafond van de verrichting nog niet is bereikt. Om die reden wordt het begrip ‘verbetering’ uitgebreid, zodat onder die noemer ook energiebesparende maatregelen genomen kunnen worden (zie punt 30°, van artikel 2, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode).

Ten slotte wordt er een definitie van het begrip ‘niet-residentiële ruimte’ ingevoerd (zie punt 36°, van artikel 2, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode). Om de toepassing van artikel 72, eerste lid, 2°, dat in de subsidiëring voorziet van specifieke voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het dagelijkse leven van personen met een handicap, te kunnen behouden worden deze specifieke voorzieningen, net zoals dit voor gemeenschapsruimten het geval is, specifiek uitgesloten van een kwalificatie als ‘niet-residentiële ruimte’.



## Artikel 30

Met dit artikel wordt artikel 2bis toegevoegd aan titel I van de Vlaamse Wooncode. In het ontworpen artikel kunnen gemeenten als ze dat wensen autonome gemeentebedrijven in de zin van titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 aanstellen om de verrichtingen krachtens titel VI en VII van de Vlaamse Wooncode geheel of gedeeltelijk in haar plaats uit te laten voeren.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van Gemeentedecreet (*Parl. St.* VI. Parl. 2004-05, nr. 347/1) is over autonome gemeentebedrijven (artikel 232 van het Gemeentedecreet) het volgende opgenomen: “als een gemeente een autonoom gemeentebedrijf opricht, gaat deze oprichting gepaard met een volledige bevoegdheidsoverdracht voor de bedoelde taak van gemeentelijk belang. Het gaat over een organisationele herstructurering van de gemeente, waarbij geen taken aan derden (private of publieke personen) worden uitbesteed. Dit heeft als gevolg dat de Europese regelgeving inzake mededinging niet van toepassing is.”. In de Europese rechtspraak worden autonome gemeentebedrijven gelijkgesteld met ‘dochterbedrijven’ in die zin dat de activiteiten worden gelijkgesteld met activiteiten van het ‘moederbedrijf’. Juridisch gaat het wel over verschillende rechtspersonen. Sinds de wet van 28 maart 1995 tot wijziging van de Nieuwe Gemeentewet is de oprichting van juridische autonome gemeentebedrijven mogelijk. De autonome gemeentebedrijven kunnen slechts binnen de door de wetgever vastgestelde domeinen, waaronder het verwerven en beheren van zakelijke onroerende rechten, het beheer van het onroerende vermogen van een gemeente of het ontwikkelen van aparte activiteiten. De gemeente is bevoegd voor de oprichting. De meerderheid van de leden van de raad van bestuur van het autonoom gemeentebedrijf moet bestaan uit gemeenteraadsleden. De gemeente heeft een financieel controlerecht via het door haar aangeduide college van commissarissen. De inhoud van de wettelijke regeling bewijst dus duidelijk de eerder vermelde ‘moeder-dochter-verhouding’. Binnen de schoot van de gemeenten bestaat er dus een mogelijkheid om het onroerende patrimonium onder te brengen in een aparte juridische entiteit die in wezen de taken van de gemeente verder zet, doch om praktische redenen in een juridisch aparte entiteit is ondergebracht.

## Artikel 31

Dit artikel voegt minimale energetische prestaties, waaronder de noodzaak de woning te kunnen verwarmen en indien nodig koelen tegen een redelijke energiekost, de thermische isolatie, de mate van winddichtheid en ventilatiemogelijkheden, toe in de Vlaamse Wooncode bij de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen waaraan een woning moet voldoen. Deze eisen worden door de Vlaamse Regering nader ingevuld.

Het energieverbruik dat gepaard gaat met de bewoning van een woning komt meestal ten laste van de huurder. Slechte energieprestaties van een huurwoning reflecteren zich dan ook in hoge totale woonkosten; in bepaalde gevallen overtreffen de energiekosten zelfs de huurlasten. Een verbetering van de energieprestaties van de woning komt de huurder ten goede omdat de energiefactuur om de woning te verwarmen, koelen, verlichten en ventileren kan worden verminderd, maar ook omdat het gebruiks- en gevoelscomfort van de woning verbetert, omdat de kans op negatieve gezondheidssimpact vermindert enzomeer. Voor de eigenaar betekent een verbetering van de energieprestaties een waardevermeerdering van het patrimonium. Op maatschappelijk vlak komt een verminderd energieverbruik in de woning ook de lokale milieusituatie (fijn stof, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>) en de globale uitstoot van broeikasgassen (CO<sub>2</sub>) ten goede.

Dit artikel wijzigt het begrip ‘verwarmen’ in ‘verwarmen en indien nodig koelen tegen een redelijke energiekost’. Het is immers niet enkel noodzakelijk de woning te kunnen verwarmen, dit moet ook tegen een redelijke energiekost kunnen gebeuren. Wanneer de woning in de zomer aan oververhitting lijdt moet ook de koeling tegen een redelijke ener-

giekost kunnen gebeuren, zonder overmatige energiekosten voor bijvoorbeeld een veelvuldig gebruik van airconditioning.

Het begrip ‘thermische isolatie’ wordt toegevoegd gezien het belang van de thermische isolatie van een woning bij het bekomen van een ‘redelijke energiekost’ voor verwarming en indien nodig koeling. Een cruciaal onderdeel van de globale thermische isolatie van de woning is het feit of de woning winddicht is en er geen kieren, spleten, glasbreuk enzovoort, voor lekken in de gebouwschil zorgt.

Het begrip ‘ventilatie’ wordt toegevoegd gezien het belang van een goede ventilatie van de woning om een negatieve gezondheidsimpact, condens- en schimmelvorming te voorkomen.

Het begrip minimale energieprestaties wordt ingevoerd. Dit betekent het geheel aan prestaties op vlak van thermische isolatie, binnenklimaat en ventilatie waaraan een woning dient te voldoen.

De Vlaamse Regering kan bovengenoemde begrippen nader omschrijven. De invoering van energie-eisen zal geleidelijk en voorzichtig gebeuren en gepaard gaan met begeleidende, ondersteunende maatregelen zodat het aantal huurwoningen niet daalt maar de energieprestaties van huurwoningen wel verbeteren. Hierbij zullen in eerste instantie minimale, relatief eenvoudig vaststelbare criteria worden uitgewerkt terwijl er een tijdspad wordt uitgezet om geleidelijk, gefaseerd en met een transparante tijdshorizont het ambitieniveau op vlak van minimale energieprestaties van huurwoningen op te trekken, zodat de energieprestaties van huurwoningen maximaal aansluiting vinden met de energieprestaties van het gehele Vlaamse woonpatrimonium. Daarom treedt punt 9° met betrekking tot de minimale energetische prestaties pas in werking na besluit van de Vlaamse Regering (zie ontworpen artikel 74).

#### Artikel 32

Met dit artikel wordt het eerste lid van artikel 6 van de Vlaamse Wooncode vervangen. Gezien het Heffingsdecreet inzake kwaliteitsvereisten voortaan verwijst naar de Vlaamse Wooncode, is de verwijzing in artikel 6 naar de vereisten vermeld in het Heffingsdecreet zonder voorwerp geworden (zie ook de toelichting bij de ontworpen artikelen 5, 6 en 7).

#### Artikel 33 en 34

Met een conformiteitsattest bevestigt het college van burgemeester en schepenen dat een woning, die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, beantwoordt aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten (artikel 7 van de Vlaamse Wooncode). Uit de huidige bepalingen van artikel 7 en 8 van de Vlaamse Wooncode volgt dat het college van burgemeester en schepenen alleen een conformiteitsattest kan uitreiken na een schriftelijke aanvraag daartoe van de verhuurder (artikel 8 van de Vlaamse Wooncode). Uit een recente studie van het Steunpunt Ruimte en Wonen blijkt dat er maar zelden een conformiteitsattest wordt aangevraagd. Daardoor blijft de toepassing van dit instrument in de praktijk beperkt. Alleen de gewestelijk ambtenaar kan momenteel op eigen initiatief conformiteitsattesten uitreiken in het kader van de toekenning van een tegemoetkoming in de huurprijs (artikel 8, §3, van de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007).

Steeds meer gemeenten voeren een proactief en inclusief beleid betreffende woningkwaliteitsbewaking en willen het conformiteitsattest daarvoor inzetten. Thans worden er vanuit verschillende invalshoeken woningkwaliteitsonderzoeken uitgevoerd, dus niet alleen voor woningen waarvoor de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring is opgestart en in het kader van de tegemoetkoming in de huurprijs, maar ook in het kader van ener-

giebesparende investeringen in SVK-woningen (SVK: sociaal verhuurkantoor) (besluit van de Vlaamse Regering van 5 december 2008), gebiedsgerichte patrimoniumscreenings door de gemeenten (voorbeeld het ‘Krot-spot’-project van de stad Antwerpen) en energiescans.

Door de voorgestelde aanpassing van de artikelen 7 en 8 van de Vlaamse Wooncode zal het college van burgemeester en schepenen op eigen initiatief een conformiteitsattest kunnen uitreiken als uit een inpandig onderzoek blijkt dat de woning conform is. Het conformiteitsattest kan dan als het ware het ‘bindmiddel’ vormen tussen de bestaande instrumenten en maakt het mogelijk de door verschillende instanties uitgevoerde woningcontroles beter op elkaar af te stemmen.

Naast een logischer indeling (inhoudelijke regeling en afgifte op gemeentelijk initiatief in artikel 7 en aanvraagprocedure en -modaliteiten in artikel 8) wordt in het voorstel tevens het toepassingsgebied van het conformiteitsattest uitgebreid naar woningen die te huur of ter beschikking worden gesteld. Thans is het enkel mogelijk om een conformiteitsattest aan te vragen voor woningen die reeds als hoofdverblijfplaats worden verhuurd. Wellicht heeft de decreetgever destijds voor deze beperkende formulering gekozen om een toevloed aan aanvragen te vermijden, maar het is duidelijk dat een uitbreiding hiervan wenselijk is.

#### Artikel 35

Met dit artikel wordt de verwijzing in artikel 10, 1°, van de Vlaamse Wooncode naar ‘het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting’ geschrapt, gezien deze verwijzing nutteloos is geworden. Het volstaat om te verwijzen naar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring overeenkomstig de Vlaamse Wooncode (zie ook de toelichting bij de ontworpen artikelen 5, 6 en 7).

#### Artikel 36

Zoals voor kamers (zie toelichting bij het ontworpen artikel 19) werd ook bij de goedkeuring van de Vlaamse Wooncode gevreesd voor een toevloed aan aanvragen voor conformiteitsattesten voor woningen. De huidige regeling voor woningen is opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen en komt hierop neer:

- woningen gebouwd vóór 1 november 1998 en die minstens 20 jaar oud zijn op het ogenblik van de aanvraag vallen onder het toepassingsgebied van het conformiteitsattest (met conformiteitsonderzoek), evenals woningen gerealiseerd na 1 november 1998;
- woningen die minder dan 20 jaar oud zijn op het ogenblik van de aanvraag en gerealiseerd zijn vóór 1 november 1998 vallen niet onder het toepassingsgebied, tenzij ze ontstaan zijn door opsplitsing of samenvoeging of voordien ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond werden verklaard;
- voor de woningen die niet onder het toepassingsgebied vallen, kan een conformiteitsattest worden verstrekt zonder voorafgaand onderzoek ter plaatse.

De ingevoerde fasering is ingewikkeld en ook overbodig, gezien het beperkt aantal aanvragen. Daarbij komt dat de regeling voorziet in de mogelijkheid om conformiteitsattesten te verstrekken zonder voorafgaand onderzoek ter plaatse. Dat was een extra maatregel om een eventuele toevloed aan aanvragen te kunnen beheersen. Omdat het aantal aanvragen in de praktijk heel beperkt is, is het wenselijk om altijd een onderzoek ter plaatse uit te voeren. Daarom wordt voorgesteld om de faseringsregeling op te heffen.

#### Artikel 37

In dit artikel worden de verwijzingen in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode naar de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort gesteld in artikel 31

van het Heffingsdecreet opgeheven (punten 1° en 2° van de ontworpen regeling). Voortaan wordt er uitsluitend verwezen naar de vereisten gesteld in de Vlaamse Wooncode (zie de toelichting bij ontworpen artikelen 5, 6 en 7).

Artikel 15, §1, van de Vlaamse Wooncode beschermt de bewoners van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen. De burgemeester moet maatregelen nemen voor de herhuisvesting van bewoners die voldoen aan de toelatingsvoorwaarden van het sociaal huurstelsel. De kosten die gepaard gaan met de herhuisvesting kunnen door de burgemeester worden verhaald op de eigenaar.

Het is duidelijk dat de herhuisvestingsproblematiek dé flessenhals is in de procedure van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. De burgemeester beschikt vaak over weinig opvangmogelijkheden. De mogelijkheid om de herhuisvestingskosten te verhalen op de eigenaar kan soelaas bieden, maar wordt momenteel zelden of nooit toegepast. De belangrijkste reden hiervoor is dat het decretale kader de gemeenten onvoldoende garandeert dat ze de gemaakte kosten ook effectief kunnen verhalen op de eigenaar. De vastgestelde lijst met kosten die gerecupereerd kunnen worden laat immers teveel ruimte voor interpretatie. Zo is het onduidelijk of de kosten van een maatschappelijk assistent die de bewoners bijstaat tijdens de ontruiming eronder vallen. Hetzelfde geldt voor de kosten voor het vergrendelen van de woning door een gespecialiseerde firma en de kosten van een klusjesman voor het instapklaar maken van de nieuwe woning. Verder is ook onduidelijk hoe het beschikbaar inkomen berekend moet worden (met het oog op het vaststellen van de bijdrage in de huurkost) en of in de verblijfskost bijvoorbeeld rekening mag gehouden worden met kosten voor maaltijden als er geen kookfunctie is (bijvoorbeeld op hotel of in een jeugdherberg) enzovoort.

Het is dus aangewezen dat de Vlaamse Regering de lijst met kosten die gerecupereerd kunnen worden, kan uitdiepen. Daarnaast lijken formele richtlijnen aangewezen over de manier waarop de gemeenten te werk moeten gaan om de gemaakte kosten te recupereren. Het valt te verwachten dat een aantal eigenaars niet geneigd zal zijn om teruggevorderde bedragen te betalen, als ze daartoe niet veroordeeld worden via een gerechtelijke procedure. Het is dan ook belangrijk om op een degelijke en juridisch sluitende regeling te kunnen terugvallen. Daarom wordt voorgesteld om aan paragraaf 1, van artikel 15, van de Vlaamse Wooncode een delegatieregeling toe te voegen die de Vlaamse Regering toelaat nadere regels voor de recuperatie van de herhuisvestingskosten uit te werken (punt 3° van de ontworpen regeling).

De paragrafen 2 en 3 van hetzelfde artikel regelen de administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Die start ofwel op initiatief van het gemeentebestuur of Wonen-Vlaanderen ofwel op basis van een klacht over de kwaliteit van de woning. De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na ontvangst van het verzoek. Als hij geen beslissing neemt binnen die termijn, kan al wie daarbij belang heeft bij de minister van Wonen in beroep gaan tegen het stilzitten. Dat beroep moet – om ontvankelijk te zijn – binnen dertig dagen na het verstrijken van voornoemde beslissingstermijn ingediend worden. Door het opleggen van deze beroepstermijn van dertig dagen, kan de burgemeester na afloop van die drie maanden geen rechtsgeldig besluit meer nemen. Nochtans zijn er dikwijls gegronde redenen voor het tijdelijke ‘stilzitten’ van de burgemeester, bijvoorbeeld wanneer de eigenaar beloofde zo snel mogelijk herstellings- of verbeteringswerken uit te voeren en de burgemeester hem daarvoor een redelijke termijn wil geven, of wanneer de eigenaar tijdens het hoormoment aandringt op een nieuwe controle en die niet meer tijdig kan uitgevoerd worden. Het moet in die gevallen mogelijk zijn om ook na het verstrijken van de beslissingstermijn van drie maanden een rechtsgeldige beslissing te nemen, zonder uiteraard de beroepsmogelijkheden van de belanghebbenden aan te tasten.

Daarom wordt voorgesteld om de dwingende termijn van dertig dagen te verlengen tot 12 maanden voor wat betreft het indienen van een beroep tegen het stilzitten van de bur-

gemeester. Daardoor kan de belanghebbende in beroep gaan tegen het stilzitten zodra de beslissingstermijn van drie maanden wordt overschreden (zoals ook nu het geval is), maar moet het beroep niet meer binnen dertig dagen na het verstrijken van de beslissingstermijn worden ingediend om ontvankelijk te zijn. Zolang er geen beroep is ingediend, kan de burgemeester rechtsgeldig beslissen, dus ook na drie maanden. Die laatste termijn is te beschouwen als een termijn van orde.

Die aanpassing is gunstig voor iedereen. De belanghebbenden, waaronder de gewestelijk ambtenaar, hebben een langere termijn om beroep in te stellen zolang de burgemeester stilzit. De burgemeester zelf krijgt, zolang er geen beroep wordt ingesteld, meer tijd om een goede beslissing te nemen, met respect voor ieders belang (zowel de eigenaar als de bewoner), en de gewestelijke ambtenaar krijgt de mogelijkheid om te overleggen met de gemeentelijke diensten en de opportuniteit van een ambtshalve optreden te overwegen.

Als de burgemeester wel een beslissing heeft genomen inzake ongeschikt- of onbewoonbaarheid, kan bij de minister van Wonen beroep worden ingesteld binnen dertig dagen volgend op de betekening van de beslissing. Het spreekt voor zich dat het in dit geval, in het kader van de rechtszekerheid, wel belangrijk is dat de dwingende beroepstermijn gehandhaafd wordt.

Momenteel bestaat er onduidelijkheid over de invulling van de hoorplicht binnen de beroepsprocedure. Daarom wordt voorgesteld dit in het decreet nader te omschrijven. Voor een beroep tegen het stilzitten van de burgemeester wordt voorgesteld dezelfde bepaling in te schrijven als thans voorzien in eerste aanleg (artikel 15, §1, eerste lid), namelijk: de beslissing wordt genomen binnen drie maanden na ontvangst van het beroepschrift, “na de eigenaar en de bewoner gehoord te hebben”. Als het om een beroep tegen een beslissing van de burgemeester gaat, moet het volstaan dat de eigenaar, de bewoner en de burgemeester bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep uitgenodigd worden om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken. Gelet op de hoorplicht die in dat geval al aan de burgemeester opgelegd was en op de korte termijnen die in dat geval gelden, is een bijkomende hoorzitting niet meer nodig. Uiteraard moet in de beroepsbeslissing ingegaan worden op de schriftelijk aangebrachte argumenten van alle betrokkenen (punten 4° en 5° van de ontworpen regeling).

#### Artikel 38

Artikel 17 van de Vlaamse Wooncode regelt de procedure inzake de beslissing om een woning overbewoond te verklaren. Aangezien zich daar dezelfde problemen kunnen voordoen als bij de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring wordt voorgesteld het beroep op dezelfde manier te organiseren (zie toelichting bij het ontworpen artikel 37).

#### Artikel 39

In artikel 19 van de Vlaamse Wooncode wordt verwezen naar het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Dit decreet is intussen opgeheven en er dient te worden verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

#### Artikel 40

Artikel 20 van de Vlaamse Wooncode regelt onder meer de sanctionering van misdrijven inzake verhuur van krotwoningen (§1) en de aanstelling van de ambtenaren die deze misdrijven kunnen vaststellen (§2).

Er wordt voorgesteld de huidige strafbaarstelling (geregeld in §1 van artikel 20) uit te breiden met het te huur stellen van een woning die niet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen voldoet (1° van het ontwerp). Hoewel de straf-



baarstelling nu al ruim is, schiet zij op één vlak te kort: een woning dient effectief verhuurd of ter beschikking gesteld te zijn (waardoor zij bewoond is) vooraleer de wooninspecteur kan optreden en vooraleer een herstellvordering kan worden ingeleid. Een eigenaar van een woning die door hem te huur wordt aangeboden, kan niet geverbaliseerd worden. Tegen hem kan evenmin een herstellvordering worden uitgebracht. Hoewel in hoofde van eigenaars die verkrotte woningen te huur aanbieden een duidelijk misdadig opzet vaststaat, zijn zij momenteel niet strafbaar.

Daarom wordt voorgesteld om de strafbaarstelling aan te vullen met het ‘te huur stellen’ van een verkrotte woning. Of een eigenaar een woning effectief te huur stelt, is een feitenkwestie waar de rechter ten gronde zich soeverein over dient uit te spreken. Het te huur stellen kan door de rechter bijvoorbeeld worden afgeleid uit een bordje ‘te huur’, een berichtje in een plaatselijke krant of op een website, verklaringen van getuigen waaruit blijkt dat de eigenaar actief op zoek was naar huurders enzovoort.

De uitbreiding van de strafbaarstelling komt eveneens de strijd voor een betere woningkwaliteit ten goede: door ook het te huur stellen strafbaar te stellen, hoeft niet gewacht te worden tot de woning effectief bewoond wordt, wat het herstel van de gebreken uiteraard bemoeilijkt.

Wat de vaststellingen van de misdrijven betreft wordt voorgesteld om ook aan andere ambtenaren dan de wooninspecteurs zelf verbalisatiebevoegdheid te geven (2° van het ontwerp). Momenteel beschikken enkel de wooninspecteurs over de bevoegdheid om wanbedrijven in het kader van de woningkwaliteitsbewaking op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De Wooninspectie heeft echter ook technici die de inspecteurs vergezellen. Door de recente uitbreiding van het takenpakket van de wooninspecteurs (de introductie van de herstellvordering) is een functiescheiding onoverkomelijk om de toegenomen werklast het hoofd te kunnen bieden. De wooninspecteurs behouden uiteraard hun verbalisatiebevoegdheid en blijven als enige bevoegd om herstellvorderingen uit te brengen, een proces-verbaal van uitvoering op te stellen en de bevoegdheden verbonden aan hun hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van procureur des konings uit te oefenen. Daarnaast kan aan andere ambtenaren, met name de technici van de Wooninspectie, de bevoegdheid toegekend worden om feitelijke vaststellingen in een proces-verbaal op te nemen.

Tevens wordt voorgesteld om rechtstreeks te verwijzen naar de IVA (intern verzelfstandigd agentschap) Inspectie RWO, zodat de functionele delegatieregeling die destijds werd ingeschreven (voorafgaand aan de oprichting van het agentschap) niet meer nodig is (3° van het ontwerp).

#### Artikel 41

Door het decreet van 7 juli 2006 werd aan de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen de bevoegdheid gegeven om herstellvorderingen op te stellen en deze in te leiden bij het parket (voor dagvaarding voor de correctionele rechtbank) of voor de burgerlijke rechtbank. Het herstel kan ook ambtshalve door de rechter worden opgelegd.

In de herstellvordering vraagt de bevoegde overheid dat de overtreder wordt veroordeeld om werken uit te voeren aan de woning, waardoor opnieuw voldaan is aan de minimale kwaliteitsvereisten. De herstellvordering is pas uitgevoerd wanneer de woning volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen. Dat wil zeggen dat er geen gebreken meer zijn. De opdracht voor de veroordeelde is duidelijk: hij moet er voor zorgen dat het door de decreetgever gewenste minimale kwaliteitsniveau opnieuw wordt gerespecteerd.

De rechter heeft geen opportuniteitsoordeel bij het opleggen van de herstellvordering. Aangezien de herstellvordering als bijzondere vorm van teruggave moet gezien worden,



is de rechter verplicht om een beklagde tot herstel te bevelen, zodra hij deze beklagde schuldig acht aan het misdrijf van krotverhuur.

Door de herstellvordering wenst de decreetgever actief de woningkwaliteit te bevorderen en te vermijden dat verkrotte panden opnieuw voor verhuring worden aangeboden of opnieuw worden bewoond. De beste manier om te vermijden dat een krot opnieuw bewoond wordt, is er immers voor zorgen dat de gebreken aan het krot hersteld worden.

In praktijk stelt zich echter het probleem dat in een aantal gevallen geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opgelegd kunnen worden. Als de rechter vaststelt dat de eigenaar van een pand (of zijn rechtsvoorganger) bijvoorbeeld een stedenbouwkundige inbreuk heeft begaan en de verkrotte woonentiteiten bijgevolg onvergund zijn, kan geen herstel van deze entiteiten bevolen worden. Dit zou immers betekenen dat er opnieuw een stedenbouwkundige inbreuk wordt gepleegd (namelijk het uitvoeren van werken aan een onvergunde woonentiteit) en dat de bestaande onvergunde situatie wordt bestendigd.

Een stedenbouwkundige inbreuk mag een herstellvordering omwille van motieven van woningkwaliteit echter niet belemmeren. Omwille van de doelstellingen van de herstellvordering (verbetering van de woningkwaliteit en het vermijden van bewoning in het verkrotte pand) dient de rechter de mogelijkheid te hebben om andere herstelmaatregelen op te leggen. Deze zullen dan bestaan in het opleggen van de verplichting aan de overtreder om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Deze herstelmaatregelen kaderen volledig in de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode en kunnen eveneens voorkomen dat verkrotte panden opnieuw bewoond worden. De veroordeelde behoudt dan ook de keuze om binnen het wettelijke kader naar eigen goeddunken te kiezen voor een herbestemming of een sloop. Beide zullen er immers toe leiden dat er geen bewoning meer zal zijn. De door de rechter opgelegde maatregelen staan er evenmin aan in de weg dat de veroordeelde de verkrotte woonentiteiten toch herstelt, wanneer hij daarvoor een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en bekomt.

Daarnaast dient ook de mogelijkheid in het decreet ingeschreven te worden dat herstelmaatregelen opgelegd kunnen worden aan overtredders die constructies die niet voor bewoning zijn bestemd verhuren of ter beschikking stellen (constructies gevisieerd in artikel 20, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode). Ook voor deze constructies dient immers verhinderd te worden dat deze verder voor bewoning gebruikt of aangeboden worden. Aangezien deze constructies per definitie niet bestemd zijn voor bewoning, kan de rechter hier enkel de herbestemming of sloop opleggen.

De voorgestelde wijziging van §1 van artikel 20bis (1° van de ontworpen regeling) houdt geenszins in dat wordt afgestapt van de principiële verplichting voor de verhuurder om de gebreken integraal te herstellen. Enkel indien de rechter vaststelt dat dit integrale herstel niet mogelijk is, zal hij de alternatieve herstelmaatregel moeten bevelen. Als er geen beletsel bestaat om het integrale herstel te bevelen, is hij verplicht om dat te doen. Gezien er nu ook alternatieve herstelmaatregelen mogelijk zijn, dient de terminologie in de regelgeving te worden aangepast. In paragrafen 1, 5, 6 en 7 wordt het woord ‘werken’ dat te beperkt is, vervangen door het woord ‘herstelmaatregelen’ dat de hele lading dekt (werken, andere bestemming geven of slopen) (2°, 5° en 7°, van de ontworpen regeling).

De voorgestelde wijzigingen aan §2 en §4 van artikel 20bis (3° en 4° van de ontworpen regeling) zijn van beperkt belang. Het is logisch dat de overtreder en de eigenaar op de hoogte worden gebracht van de ingeleide vordering (dat gebeurt in de praktijk ook door de wooninspecteur). Aangezien het gevorderde herstel voortaan niet meer noodzakelijk op de gebreken zelf betrekking zal hebben, maar soms ook de herbestemming of de sloop

betreft, wordt voorgesteld dat de vordering minstens de gebreken moet vermelden “op basis waarvan” het herstel wordt gevorderd.

De voorgestelde wijziging aan §5 van artikel 20bis (5° van de ontworpen regeling) verduidelijkt dat niet alleen voor woningen, maar ook voor de andere constructies die wederrechtelijk verhuurd worden voor bewoning een burgerlijke herstellvordering mogelijk is.

De voorgestelde wijziging aan §6 van artikel 20bis (6° van de ontworpen regeling) is al uitvoerig gemotiveerd in de toelichting bij het ontworpen artikel 23.

Om te vermijden dat overtreders voorbarige meldingen van herstel doen en naar analogie met het woningkwaliteitsonderzoek door de gemeente met het oog op de aflevering van een conformiteitsattest, valt het perfect te verantwoorden dat deze hercontroles betalend worden. Ook in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest moet betaald worden voor de uitvoering van woningkwaliteitscontroles. Daarom wordt voorgesteld om ook voor de herstelmaatregelen met betrekking tot woningen het principe op te nemen dat hercontroles betalend zijn. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om het bedrag van deze vergoeding en de nadere regels voor de inning ervan vast te leggen. De opbrengst van de vergoeding voor deze controles worden toegewezen aan het Herstelfonds.

Pas na de betaling van de vergoeding zal een verbaliserend ambtenaar ter plaatse gaan om de uitvoering van de werken te controleren.

Het door de wooninspecteur opgestelde proces-verbaal van uitvoering geldt als bewijs van de uitvoering van de opgelegde werken en van de datum ervan. Pas na ontvangst van dat proces-verbaal kan er een (nieuw) conformiteitsattest afgeleverd worden voor de woning.

Ten slotte worden er in §8 twee wijzigingen aangebracht. Enerzijds wordt een foutieve verwijzing in het eerste lid rechtgezet (8° van de ontworpen regeling) en anderzijds wordt er een lid toegevoegd waardoor de termijn van inning van bepaalde kosten dezelfde is voor de strafrechtelijke procedure als voor de administratiefrechtelijke procedure (9° van de ontworpen regeling).

#### Artikel 42

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 20ter, zesde lid, van de Vlaamse Wooncode. Het betreft een wijziging om deze bepaling in overeenstemming te brengen met het voorgestelde nieuwe artikel 20quater (zie toelichting bij het ontworpen artikel 44). Op die manier wordt het mogelijk gemaakt om een hypotheek te laten inschrijven op de goederen van de nieuwe eigenaar die de herstelmaatregel op zich neemt, ter waarborging van de door hem aangegane verbintenissen.

#### Artikel 43

Met het instrument van de herstellvordering wordt beoogd woningen opnieuw te laten voldoen aan de woningkwaliteitsnormen. De koper van een woning waarop een door de rechter opgelegde herstelmaatregel rust, heeft noodzakelijkerwijze kennis van die herstelmaatregel en dient de uitvoering ervan door de verkoper te gedogen. Het blijft echter de veroordeelde verkoper of de gemachtigde overheid die de werken moet uitvoeren. Daarbij kunnen executiegeschillen ontstaan tussen de veroordeelde verkoper en de nieuwe eigenaar.

Daarom wordt voorgesteld om met een nieuw artikel 20quater in de Vlaamse Wooncode in te schrijven dat ook de koper (bij aankoop van een woning waarop een door de rechter opgelegde herstelmaatregel rust) verplicht is het opgelegde herstel uit te voeren. Hierdoor wordt het doel van de herstellvordering (het bevorderen van de verbetering van

het woningpatrimonium) ook daadwerkelijk bereikt en worden mogelijke conflicterende belangen van koper en verkoper bij de uitvoering van de herstelmaatregel irrelevant. Het procédé van de opstelling van een afzonderlijke akte waarin de koper zich ertoe verbindt om de herstelmaatregel zelf uit te voeren, is al bekend in het beleidsveld Ruimtelijke Ordening (artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO).

#### Artikel 44

Met dit artikel wordt een bepaling ingevoerd in de Vlaamse Wooncode die gelijklopend is met de nieuw ingevoerde bepaling in het Kamerdecreet (zie toelichting bij ontworpen artikel 25). De wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen hebben de mogelijkheid om een herstellvordering uit te brengen tegen diegene die een woning verhuurt of ter beschikking stelt die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. De herstellvorderende overheid krijgt de verplichting om deze herstellvordering over te maken aan de overtreder. Dit wordt nu al zo gedaan door de wooninspecteurs.

In de praktijk wordt vastgesteld dat een aantal overtreders als reactie daarop hun pand verkopen in de hoop aan de herstellvordering te ontsnappen. In een aantal gevallen wordt verzwegen dat er voor het pand een herstellvordering werd uitgebracht.

Hoewel de kandidaat-koper de slechte staat van de woning visueel kan vaststellen en dus weet dat het pand gerenoveerd zal moeten worden, is het feit dat het herstel werd gevorderd voor de koper essentiële informatie die zijn beslissing tot aankoop of zijn akkoord met de prijs kunnen beïnvloeden. Hij heeft daarom het recht te weten dat een herstellvordering werd uitgebracht of opgelegd.

Ook het feit dat door de rechter reeds een veroordeling tot herstel werd uitgesproken, wordt bij verkoop vaak verzwegen door de veroordeelden. Dit wordt echter wel verplicht opgenomen in de notariële akte, maar bij een voorafgaande onderhandse verkoopsovereenkomst, is er dus geen garantie dat de koper correct werd ingelicht.

Daarom wordt voorgesteld om artikel 20quinquies toe te voegen aan de Vlaamse Wooncode waarin de verplichting wordt opgenomen voor de overtreder om de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte te brengen van de vordering of veroordeling die rust op het goed. Dit gegeven zal ook moeten worden vermeld in de verkoopsovereenkomst.

Aan deze verplichting wordt in het tweede lid van artikel 20quinquies een sanctie gekoppeld. Als de overtreder de kandidaat-houder van het zakelijk recht niet correct heeft ingelicht, kan de kandidaat de vernietiging van de overdracht vorderen en een schadevergoeding eisen. Op basis van het burgerlijk recht zou nu reeds de nietigverklaring kunnen gevorderd worden, waarbij door de verkrijger van het zakelijk recht een wilsgebrek moet aangetoond worden. Dwaling is enkel een oorzaak van nietigheid, wanneer zij de zelfstandigheid betreft van de zaak die het voorwerp van de overeenkomst uitmaakt (artikel 1110, Burgerlijk Wetboek). Hieronder verstaat men dat de koper moet gedwaald hebben over een “element dat doorslaggevend is geweest voor de partij om het contract aan te gaan, zodat het contract zonder dat element niet zou zijn gesloten”. Door de voorgestelde bepaling kan de koper de nietigheid van de overdracht van het zakelijk recht bekomen zonder dat hij dient aan te tonen dat hij met betrekking tot het goed nooit een overeenkomst zou hebben gesloten wanneer hij op de hoogte was van de vordering of veroordeling tot herstel. Deze bepaling geeft kandidaat-houders van het zakelijk recht een sterkere bescherming dan de bescherming die voortvloeit uit het Burgerlijk Wetboek.

## Artikel 45

Met dit artikel wordt artikel 22/1 van de Vlaamse Wooncode hernummerd naar artikel 22bis. Conform de omzendbrief VR/2009/4 betreffende de wetgevingstechniek (nr. 198) moet in een regeling waarin reeds een Latijnse nummering gebruikt wordt voor de invoeging van een of meer artikelen, die Latijnse nummering bij elke latere invoeging voortgezet worden, zodat de tekst een homogeen geheel blijft.

## Artikel 46

Met dit artikel wordt artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode vervangen. In dit nieuwe ontworpen artikel 29bis wordt de toezichtregeling ten aanzien van alle sociale woonactoren vastgelegd.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen vijf categorieën van actoren gezien de specificiteit van de verrichtingen die onder het toezicht van de toezichthouder worden gesteld:

- 1° de verrichtingen van de sociale woonorganisaties, met uitzondering van de VMSW krachtens titel V, VI en VII;
- 2° de verrichtingen van de VMSW krachtens artikel 34, §1, met uitzondering van het voorschieten van financiële middelen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in 2° en van 6°; krachtens artikel 34, §3, eerste en tweede lid, en §5; krachtens titel VI met uitzondering van artikel 79, §2, tweede lid, en krachtens titel VII;
- 3° de verrichtingen van het OCMW, een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband krachtens titel VI en VII;
- 4° de verrichtingen van de samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten, vermeld in artikel 57 krachtens titel V;
- 5° de verrichtingen van de erkende kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 78, §1, eerste lid, 1°.

In vergelijking met de huidige regeling wordt het toezicht beperkter ten aanzien van de VMSW. Op dit ogenblik vallen alle verrichtingen krachtens titel V, VI en VII van de VMSW onder het toezicht. De verrichtingen krachtens titel V vormen echter een te ruim toepassingsgebied. Het toezicht dient beperkt te worden tot de verrichtingen die de VMSW kan stellen als was ze een sociale huisvestingsmaatschappij en tot de verrichtingen die gebeuren in het kader van het verstrekken van bijzondere sociale leningen. Voor alle andere taken ressorteert de VMSW reeds onder andere toezichts- en controlemechanismen.

Wat de EKM's betreft, wordt het toezicht uitgebreid. Op dit ogenblik is het toezicht beperkt tot de toegekende sociale leningen met gewestwaarborg zoals vermeld in artikel 78 van de Vlaamse Wooncode. Het is aangewezen dat ook de beslissingen over de toekenning van leningen zonder gewestwaarborg en over beslissingen die ingaan tegen het algemeen belang of de principes van behoorlijk bestuur onder het toezicht van de toezichthouder vallen. Vandaar dat er wordt geopteerd om alle verrichtingen van de EKM's onder het toezicht te plaatsen.

De samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten valt nu reeds onder het toezicht van de toezichthouder (zie huidig artikel 57, §2, van de Vlaamse Wooncode) maar de sanctiemechanismen waarover de toezichthouder beschikt, kunnen momenteel niet toegepast worden.

Met het oog op een grotere transparantie wordt de bepaling over het toezicht op de samenwerkings- en overlegstructuur in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode opgenomen. De bepaling van artikel 57, §2, moet dan ook wegens dubbelgebruik worden opgeheven (zie toelichting bij ontworpen artikel 57).

Het sanctiemechanisme van schorsing en vernietiging wordt in de ontworpen regeling uitgebreid naar de beslissingen van de EKM's en de samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensden. Voor de sociale woonorganisaties en de gemeenten, OCMW's en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden had de toezichthouder reeds die bevoegdheid (zie huidig artikel 29bis, §3, en artikel 47 van de Vlaamse Wooncode). Voor de gemeenten, OCMW's en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden was en is deze bevoegdheid echter wel beperkt tot beslissingen krachtens titel VI (Instrumenten van het woonbeleid) en VII (Verhuring in de sociale sector) van de Vlaamse Wooncode.

Wat de beroepsprocedure tegen een vernietigingsbeslissing betreft, worden er in de ontworpen regeling twee wijzigingen voorgesteld.

Enerzijds wordt de aanvang van de termijn voor de vernietigingsmogelijkheid voor de toezichthouder gewijzigd. In de huidige redactie, terug te vinden in artikel 47 van de Vlaamse Wooncode, beschikt de toezichthouder over twintig dagen te rekenen vanaf de dag dat de beslissing is genomen. Het Toezichtsbesluit (het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren) vermeldt dat de beslissingen binnen vijf kalenderdagen aan de toezichthouder dienen te worden bezorgd. In de praktijk gebeurt het dat sociale woonactoren de vereiste documenten en beslissingen te laat doorsturen. Bij een dergelijke laattijdige kennisname beschikt de toezichthouder nog steeds over de mogelijkheid om de beslissingen te schorsen (twee dagen na de kennisname) doch kan de beslissing niet meer worden vernietigd omdat de kennisgeving niet meer gebeurt binnen de twintig dagen nadat de beslissing is genomen. Om die reden is het aangewezen om de vernietigingstermijn ook te laten aanvangen op het moment van de kennisgeving. Op die manier worden deze situaties vermeden en behoudt men de mogelijkheid om laattijdig gemelde beslissingen te vernietigen.

Anderzijds wordt de huidige termijn van dertig dagen waarbinnen de Vlaamse Regering een uitspraak moet doen over een beroep ingesteld door een sociale huisvestingsmaatschappij tegen een vernietigingsbeslissing, verlengd tot vijfenveertig dagen. De termijn van dertig dagen bleek een te krappe termijn.

Een volgende wijziging betreft het verkrijgen van informatie door de toezichthouder. Volgens de huidige regeling beschikt hij over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor het uitoefenen van de wettigheidscontrole. Door dit te beperken tot de wettigheidscontrole kan deze bepaling worden misbruikt door actoren. Een sociale woonactor zou op basis van deze bepaling kunnen weigeren om informatie te geven. Het toezicht is ruimer dan alleen het controleren van de wettigheid, zo geldt ook het algemeen belang als toetsingcriterium. In het nieuw ontworpen artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode wordt dan ook bepaald dat de toezichthouder alle informatie kan opvragen die noodzakelijk of nuttig is voor het uitoefenen van zijn toezichtsfunctie.

Volgens de huidige regeling inzake administratieve geldboetes, zoals vermeld in artikel 47 van de Vlaamse Wooncode, kan de toezichthouder alleen een boete opleggen als een overtreding met betrekking tot de erkenningsvoorwaarden wordt gehandhaafd, nadat een ingebrekestelling is betekend, of als een sociale huisvestingsmaatschappij een vergelijkbare overtreding begaat als vermeld in de ingebrekestelling. Binnen die regeling is er geen ruimte voor het sanctioneren van de uitvoering van een geschorste of vernietigde beslissing. Om die reden wordt artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode daartoe aangevuld. Ingeval van uitvoering van een geschorste of vernietigde beslissing is er geen ingebrekestelling nodig voor het opleggen van de boete en kan ze worden opgelegd aan alle instanties waarover de toezichthouder toezicht uitoefent. De administratieve geldboete voor het handhaven van een overtreding van de erkenningsvoorwaarden kan alleen worden opgelegd aan de sociale woonorganisaties met uitzondering van de VMSW, aan de EKM's en aan de samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensden. In navolging



van het advies van de Raad van State werd toegevoegd dat er geen kennelijke wanverhouding mag bestaan tussen de feiten die aan de administratieve geldboete ten grondslag liggen en de boete die op grond van de feiten wordt opgelegd. De Raad van State merkte ook op dat overtredingen die aanleiding geven tot het opleggen van administratieve sancties in voldoende nauwkeurige, duidelijke en rechtszekerheid biedende bewoordingen moeten worden omschreven. Zij stelt vast dat dat niet het geval is voor de omschrijving “een vergelijkbare overtreding als vermeld in de ingebrekestelling”. Nieuw artikel 29bis, §4, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt aangepast zodat duidelijker blijkt welke overtredingen worden bedoeld. Het betreft een overtreding tegen dezelfde reglementaire bepalingen als vermeld in de ingebrekestelling.

#### Artikel 47

Dit artikel wijzigt artikel 30 van de Vlaamse Wooncode. In paragraaf 1 van dat artikel wordt verduidelijkt dat artikel 18, §2, van het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003 niet van toepassing is op de VMSW. Die bepaling voorziet immers in de mogelijkheid dat de door de Vlaamse Regering aangestelde leden van de raad van bestuur van EVA's (zoals de VMSW er één is) onafhankelijke bestuurders kunnen coöpteren. In de huidige tekst wordt gesteld dat de bepalingen van het kaderdecreet met betrekking tot de publiekrechtelijk vormgegeven EVA's, met uitzondering van artikel 25, van toepassing zijn op de VMSW, zodat op zijn minst de indruk gewekt wordt dat artikel 18, §2, van het kaderdecreet wel van toepassing is.

In paragraaf 2, van artikel 30, van de Vlaamse Wooncode wordt de zin “Ze bepaalt tevens de werking van de raad.” geschrapt. In de regel wordt de werking van een raad van bestuur, zoals die van de VMSW, immers bepaald door de raad van bestuur zelf, via het huishoudelijk reglement. Dat is ook zo voorzien in artikel 12 van de statuten van de VMSW, die door de Vlaamse Regering goedgekeurd zijn.

#### Artikel 48

Dit artikel wijzigt artikel 33, §1, van de Vlaamse Wooncode. De VMSW krijgt twee nieuwe opdrachten. Enerzijds wordt ze belast met het ondersteunen van de sociale woonactoren inzake sociale woonprojecten en het beheren van hun sociaal woningpatrimonium op technisch, financieel, administratief en juridisch vlak. Op die manier wordt duidelijkheid geboden over de aard van de ondersteunende rol die de VMSW ten aanzien van de sociale woonactoren heeft. Anderzijds zal ze instaan voor de opbouw en het beheer van een databank met informatie over de prestaties van de sociale woonorganisaties en andere door de Vlaamse Regering erkende instanties, de Prestatiedatabank genoemd. Die databank zal in eerste instantie worden aangewend in het kader van de prestatiebeoordeling van sociale huisvestingsmaatschappijen. De Vlaamse Regering stelt momenteel nadere regelen hiervoor vast alsook voor de toegang tot en het gebruik van de gegevens van de databank. Op termijn is het mogelijk dat de prestatiebeoordeling uitgebreid wordt naar andere actoren.

Deze bepalingen zullen niet onmiddellijk in werking treden maar de Vlaamse Regering zal de datum van inwerkingtreding bepalen. De beoogde uitbreiding van de taken van de VMSW veronderstelt immers dat deze ook in haar statuten wordt opgenomen via een buitengewone algemene vergadering. De statuten treden pas in werking nadat de Vlaamse Regering ze heeft goedgekeurd (zie ook ontworpen artikel 73).

Een vierde lid wordt toegevoegd aan artikel 33, §1, van de Vlaamse Wooncode waardoor de mogelijkheid wordt gecreëerd voor de VMSW om aan instanties die sociale en bijzondere sociale leningen verstrekken krediet te kunnen verlenen. Deze instanties leggen zich toe op het toekennen en beheren van sociale leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen, of behouden van een woning ten behoeve van natuurlijke personen die geen andere woning in volle eigendom bezitten en die de woning zelf bewonen of zullen bewonen. Sinds 2007 is er een kredietovereenkomst tussen Dexia en de erkende kredietmaatschappijen, en deze loopt af tegen eind 2010. Omdat er een gewestwaarborg aan de funding



werd gehecht, konden de erkende kredietmaatschappijen in principe aan dezelfde voorwaarden als het Vlaamse Gewest geld lenen en daardoor ook aantrekkelijke sociale interestvoeten aanbieden. De praktijk wijst echter uit dat de erkende kredietmaatschappijen niet aan diezelfde voorwaarden kunnen lenen. Dit voorstel strekt er toe om de VMSW als fundingverstrekker voor de sector van de sociale kredietverstrekkers aan te duiden. De VMSW speelt reeds een intermediaire financiële rol voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Ze is ook zelf actief als sociale kredietverstrekker en ze heeft een rijke ervaring als 'bank'. Op die manier kan de Vlaamse overheid de sociale kredietverlening (waarmee vooral de lage interestvoeten worden bedoeld) blijven garanderen.

#### Artikel 49

Artikel 34, §1, eerste lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode laat nu reeds toe dat de VMSW bij de sociale leningen (zowel de 'gewone' als de bijzondere sociale leningen) tijdelijke overlijdensverzekeringen aanbiedt en alle verrichtingen doet die daar rechtstreeks uit voortvloeien. Met dit artikel krijgt de VMSW ook de mogelijkheid om brandverzekeringen aan te bieden voor de in artikel 78 en 79 vermelde sociale leningen (zie punt 1° van de ontworpen regeling). De wet op het hypothecaire krediet van 1992 (artikel 6, §1) vermeldt een aantal toegelaten aangehechte contracten: een borgtochtverzekering (verder irrelevant), een schuldsaldoverzekering en een verzekering die het risico dekt op beschadiging van het onroerend goed (lees: brandverzekering). Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 houdende de voorwaarden voor het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (artikel 6) verplicht de ontleners om een schuldsaldoverzekering af te sluiten (behoudens uitzonderingen). Een ontleners kan via de VMSW intekenen op een schuldsaldoverzekering. Het staat de ontleners daarbij vrij het aanbod te aanvaarden of niet. De VMSW vermijdt, als overheidsinstelling, koppelverkoop, maar bezorgt wel informatie over een product. Dit product is geselecteerd na een openbare aanbesteding waarbij, gegeven een aantal kenmerken, zo veel mogelijk ontleners een zo goedkoop mogelijk tarief geboden kan worden. Het is dus een extra dienstverlening aan de klant om ook een brandverzekering aan te bieden. De bedoeling is enkel een brandverzekering, net als een schuldsaldoverzekering, aan te bieden waarbij de VMSW haar best doet, voor zo veel mogelijk ontleners het goedkoopste tarief te vinden op de markt via een openbare aanbesteding, gegeven bepaalde veronderstellingen. De VMSW zal haar ontleners niet verplichten de brandverzekering te nemen die zij ondersteunt, net zo min als ze dat doet bij de schuldsaldoverzekering. Het is voor de VMSW als instelling wel belangrijker dat een ontleners een brandverzekering heeft dan een schuldsaldoverzekering: immers, een brand vermindert de waarde van het in pand gegeven onroerend goed, een overlijden doet dat niet. Voor de ontleners zelf is, indien hij alleenstaande is, eigenlijk de brandverzekering belangrijker dan de schuldsaldoverzekering. Voor een gezin met nabestaanden is zowel een brandverzekering als een schuldsaldoverzekering aan te raden.

Het goedkoopste tarief voor een verzekering zal ook bevorderd worden door het feit dat ook de sociale huisvestingsmaatschappijen met toepassing van artikel 52 deze verzekeringen kunnen aanbieden aan de ontleners.

Artikel 34, §3, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de VMSW haar onroerende goederen uit de hand kan verkopen aan gezinnen of alleenstaanden waarbij ze rekening houdt met de chronologie van de aanvragen en met de prioriteiten en andere voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt. In het ontworpen artikel (zie punt 2° van de ontworpen regeling) wordt verduidelijkt dat de Vlaamse Regering prijsnormen kan vaststellen voor deze transacties.

Artikel 34, §3, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de VMSW haar onroerende goederen uit de hand kan verkopen aan gemeenten of OCMW's, voor doeleinden die te maken hebben met het sociale woonbeleid. In het ontworpen artikel (zie punt 3° van

de ontworpen regeling) wordt het mogelijk gemaakt dat die verkoop ook kan gebeuren aan autonome gemeentebedrijven (zie ook toelichting bij ontworpen artikel 30).

In artikel 34, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode wordt verduidelijkt dat ook middelgrote kavels uit de hand kunnen worden verkocht door de VMSW (zie punt 4° van de ontworpen regeling).

Ten slotte krijgt de VMSW de mogelijkheid om voor de uitvoering van haar opdrachten onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, onroerende goederen van andere sociale woonorganisaties, gemeenten en OCMW's in beheer te nemen (zie punt 5° van de ontworpen regeling).

#### Artikel 50

Met dit artikel wordt artikel 39 van de Vlaamse Wooncode opgeheven. Deze bepaling voegt niets wezenlijks toe aan het huidige artikel 38. In het BBB-decreet was de opheffing/vervanging van deze bepaling door een bepaling met betrekking tot de overdracht van de middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant naar de VMSW reeds ingeschreven, maar die was gekoppeld aan de virtuele integratie van het Fonds in de VMSW en is nooit in werking getreden. Nu het vaststaat dat het Fonds niet in de VMSW geïntegreerd wordt, wordt ervoor geopteerd de bewuste bepalingen van het BBB-decreet in te trekken (zie de toelichting bij het ontworpen artikel 71) en artikel 39 op te heffen.

#### Artikel 51

Met dit artikel wordt in artikel 40 van de Vlaamse Wooncode een regeling opgenomen die de financiële participatie van sociale huisvestingsmaatschappijen in andere sociale huisvestingsmaatschappijen in bij of krachtens de Vlaamse Wooncode erkende vennootschappen of verzekeringsmakelaarskantoren moet mogelijk maken. Deze mogelijkheid is aan twee basisvoorwaarden gekoppeld, met name de sociale huisvestingsmaatschappijen moeten de baten van de participaties verplicht aanwenden voor de decretaal bepaalde (sociale-) woonopdrachten en de participaties door andere sociale huisvestingsmaatschappijen, door bij of krachtens de Vlaamse Wooncode erkende vennootschappen of verzekeringsmakelaarskantoren mogen nooit meer bedragen dan een vierde van het totale maatschappelijk kapitaal van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij.

Op basis van de bestaande regeling waren dergelijke participaties uitgesloten. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn private rechtspersonen met een exhaustieve opdrachtsbepaling, i.e. pseudo-overheidsdiensten. Daarin is geenszins de mogelijkheid opgenomen om financiële participaties te realiseren. Omwille van het legaliteitsbeginsel dient deze mogelijkheid decretaal te worden verankerd. De voorwaarden waaronder deze participaties mogelijk zijn en de minimale garanties worden vastgelegd door de Vlaamse Regering.

In een nieuw in te voegen paragraaf 4 wordt een delegatiebepaling voor de Vlaamse Regering opgenomen op basis waarvan nadere regels moeten worden vastgesteld voor het interne beheer van de sociale huisvestingsmaatschappijen en het rekeningstelsel dat de sociale huisvestingsmaatschappijen dienen te hanteren. De interne beheersaspecten bevatten onder meer bepalingen voor de aanstelling en bezoldiging van de directeurs van de sociale huisvestingsmaatschappijen, voor de vaststellingen van de zitpenningen van de leden van de beheersvergaderingen, de bekendmaking van onroerende transacties aan betrokken derden enzovoort. In het beoogde rekeningstelsel worden naast de noodzakelijk boekhoudkundige detailrubrieken voor de sociale huisvestingsmaatschappijen ook financiële rapporteringsverplichtingen (bijvoorbeeld voor de vaststelling van de gewestelijke sociale correctie) opgenomen.

## Artikel 52

In dit artikel wordt de verwijzing, in artikel 41 van de Vlaamse Wooncode, naar ‘sociale verkavelingen’ vervangen door de nieuwe term ‘sociale kavels’ (zie het ontworpen artikel 29). Daarnaast wordt een decretale basis gecreëerd voor de verwerving, de realisatie, verhuring en verkoop van niet-residentiële ruimten. Deze bepaling is te kaderen in de maatschappelijke achtergronden van het woonbeleid. Sociaal woonbeleid wordt dan in zijn ruimere dimensie van geïntegreerd beleid beschouwd. Vanuit ruimtelijk perspectief verwijst het begrip woonbeleid naar de noodzaak niet alleen aandacht te besteden aan de individuele woning. Behoorlijk wonen veronderstelt ook aandacht voor de onmiddellijke en voor de ruime omgeving (elementen van ruimtelijke ordening, verkeer, vervoer, collectieve voorzieningen, recreatie enzovoort). Onder bepaalde voorwaarden kan het worden verantwoord dat een sociale huisvestingsmaatschappij een niet-residentiële ruimte verwerft, opricht, verkoopt of verhuurt. Zo kan dat worden aanvaard als dat aangewezen en verantwoord is in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten. Wat de verantwoording betreft, wordt in de ontworpen bepaling een restrictieve opsomming gemaakt van mogelijke argumenten. Zo kan de noodzaak worden aangetoond aan de hand van ruimere omgevingsfactoren die van invloed zijn op collectieve woonbehoeften (bijvoorbeeld bakker, buurtvoorziening) of aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften of aan de hand van de architectonische en ruimtelijke aspecten die de voorziening minder geschikt maken voor de uitoefening van het recht op wonen in al haar subcomponenten, zoals voorzien in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode (bijvoorbeeld geen lichtinval op gelijkvloers). Het is alleszins zo dat deze verrichtingen steeds subsidiair en accessoir zijn ten aanzien van de algemene en bijzondere doelstellingen van het sociaal woonbeleid. Verder wordt er bepaald dat de verrichtingen met betrekking tot niet-residentiële ruimten niet in aanmerking komen voor subsidies uit het beleidsveld Wonen en dat de inkomsten en uitgaven perfect traceerbaar moeten zijn. De netto-opbrengst van verkoop of verhuring dient te worden aangewend voor de decretale opdrachten die een sociale huisvestingsmaatschappij worden opgelegd. Tot slot wordt bepaald dat de Vlaamse Regering nog detailmatige regelen kan bepalen.

## Artikel 53

Met dit artikel worden er twee wijzigingen aangebracht in artikel 42 van de Vlaamse Wooncode. Ten eerste wordt gesteld dat paragraaf 5 van artikel 34 ook van toepassing is op de sociale huisvestingsmaatschappijen. Paragraaf 5 is nieuw ingevoegd (zie het ontworpen artikel 49) en introduceert de mogelijkheid voor de VMSW om onder de voorwaarden vastgelegd door de Vlaamse Regering onroerende goederen in beheer te nemen van andere sociale woonorganisaties en van de gemeenten en OCMW's. Deze mogelijkheid wordt dus ook opengesteld voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze regeling beoogt op een soepele manier te kunnen omspringen met bepaalde concrete situaties en de mogelijkheid te bieden aan de sociale huisvestingsmaatschappijen om (mede gelet op hun praktijkervaring) bepaalde onroerende goederen van de VMSW, gemeenten, OCMW's enzovoort, te beheren (sociale verhuring) daar waar deze woonorganisaties om welke reden dan ook hier niet toe in staat zijn. Op die manier kunnen deze onroerende goederen ingeschakeld worden voor sociale huisvesting, of minstens kan gezorgd worden dat ze blijvend van nut zijn voor sociale huisvesting daar waar deze bestemming anders door de eigenaar mogelijk zou afgebouwd/gewijzigd worden. Op dit moment is het zo dat dergelijke manier van handelen, door de afwezigheid van een decretale grondslag, niet op een juridisch waterdichte manier kan gebeuren.

De tweede wijziging in artikel 42 van de Vlaamse Wooncode betreft de opname van een delegatiebepaling voor de Vlaamse Regering voor het vaststellen van de nadere regelen voor samenwerkingsverbanden tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en andere instanties (bijvoorbeeld actoren uit de welzijnssector) en voor samenwerkingsverbanden tussen sociale huisvestingsmaatschappijen onderling. Meer en meer ontstaat immers de

nood voor sociale huisvestingsmaatschappijen om samenwerkingsverbanden met andere actoren aan te gaan teneinde hun decretaal vastgelegde maatschappelijk doel zo accuraat en efficiënt mogelijk te kunnen realiseren. Op dit moment echter reikt de Vlaamse Wooncode geen decretale grondslag aan om een normatief kader vast te leggen.

#### Artikel 54

Huidig artikel 43, §2, 1°, van de Vlaamse Wooncode stelt dat het kooprecht zittende huurder niet van toepassing is op woningen “die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter, vermeld in artikel 33, §1, tweede lid, 6°”. De bepaling waarnaar verwezen wordt, is nooit in werking getreden. Nu het vaststaat dat het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid in Vlaams-Brabant niet in de VMSW geïntegreerd wordt, wordt ervoor geopteerd de bewuste bepaling van het BBB-decreet in te trekken (zie de toelichting bij het ontworpen artikel 71). Daardoor moet de verwijzing hieraan aangepast worden.

#### Artikel 55

Dit artikel heft het bestaande artikel 47 van de Vlaamse Wooncode op. De inhoud van artikel 47 wordt immers overgenomen in artikel 29bis, dat voortaan alle aspecten van de toezichtsregeling bevat (zie toelichting bij het ontworpen artikel 47).

#### Artikel 56

Dit artikel heft in paragraaf 3, van artikel 56, van de Vlaamse Wooncode de zin “De bepalingen van artikel 47 zijn van overeenkomstige toepassing op de huurdiensten” op. Het toezicht op de erkende huurdiensten wordt in dit voorstel geregeld in artikel 29bis (zie de toelichting bij de ontworpen artikelen 47 en 56).

#### Artikel 57

Dit artikel heft paragraaf 2 van artikel 57 van de Vlaamse Wooncode op. Het toezicht op de samenwerkings- en overlegstructuur is geregeld in artikel 29bis (zie de toelichting bij ontworpen artikel 47).

#### Artikel 58

In dit artikel wordt de verwijzing in artikel 59 van de Vlaamse Wooncode naar ‘het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting’ vervangen door de nieuwe term ‘Heffingsdecreet’ (zie de toelichting bij het ontworpen artikel 30).

#### Artikel 59

In dit artikel wordt de verwijzing in artikel 60 van de Vlaamse Wooncode naar ‘sociale verkavelingen’ vervangen door de nieuwe term ‘sociale kavels’ (zie de toelichting bij het ontworpen artikel 30).

#### Artikel 60

In dit artikel wordt de verwijzing in artikel 64 van de Vlaamse Wooncode naar ‘sociale verkavelingen’ vervangen door de nieuwe term ‘sociale kavels’ (zie de toelichting bij het ontworpen artikel 30).

#### Artikel 61

In dit artikel wordt de verwijzing in artikel 66 van de Vlaamse Wooncode naar ‘sociale verkaveling’ vervangen door de nieuwe term ‘sociale kavel’ (zie de toelichting bij het ontworpen artikel 30).

#### Artikel 62

In dit artikel wordt de verwijzing in artikel 71 van de Vlaamse Wooncode naar ‘het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting’ vervangen door de nieuwe term ‘Heffingsdecreet’ (zie de toelichting bij het ontworpen artikel 30).

#### Artikel 63

Met dit artikel wordt er een derde lid toegevoegd aan artikel 77bis van de Vlaamse Wooncode. Op die manier wordt de huidige toestand bevestigd. Het Garantiefonds voor Huisvesting wordt beheerd door de Vlaamse Regering. Tussen het Garantiefonds voor Huisvesting en de VMSW wordt een overeenkomst gesloten met betrekking tot de terbeschikkingstelling aan het Fonds van de nodige diensten, uitrusting, installaties en personeelsleden. De VMSW ontvangt hiervoor jaarlijks een kostenvergoeding lastens de begroting van het Garantiefonds voor Huisvesting. Dit is een gelijkaardige regeling als voorzien voor het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant.

#### Artikel 64

In artikel 77quinquies van de Vlaamse Wooncode wordt de foutieve verwijzing naar artikel 42, §2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode vervangen door een explicitering (dus geen verwijzing) van de bedoelde bepaling, met name dat de Vlaamse Regering de verdere regels vaststelt inzake afstand onder bezwarende titel van de rechten op grondreserves aan derden om woonprojecten te realiseren, voor zover ze aansluiten bij de taakstelling van het Garantiefonds voor Huisvesting.

#### Artikel 65

Dit artikel wijzigt artikel 78 van de Vlaamse Wooncode en bevat een regeling, vergelijkbaar met deze voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (zie de toelichting bij het ontworpen artikel 52 ) die de EKM's moet toelaten om (financiële) participaties te nemen in een sociale huisvestingsmaatschappij in bij of krachtens de Vlaamse Wooncode erkende vennootschappen of in verzekerings-makelaarskantoren.

In een nieuw in te voegen paragraaf 4 wordt een delegatiebepaling voor de Vlaamse Regering opgenomen op basis waarvan nadere regels moeten worden vastgesteld voor het interne beheer van de erkende kredietmaatschappijen en het rekeningstelsel dat zij dienen te hanteren. De interne beheersaspecten bevatten onder meer bepalingen voor de aanstelling en bezoldiging van de directeurs van de erkende kredietmaatschappijen, voor de vaststellingen van de zitpenningen van de leden van de beheersvergaderingen enzovoort.

#### Artikel 66

In dit artikel wordt de verwijzing in artikel 85 van de Vlaamse Wooncode naar ‘het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting’ vervangen door de nieuwe term ‘Heffingsdecreet’ (zie de toelichting bij het ontworpen artikel 30).



## Artikel 67

In dit artikel wordt de verwijzing in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode naar ‘het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting’ vervangen door de nieuwe term ‘Heffingsdecreet’ (zie de toelichting bij het ontworpen artikel 30).

## Artikel 68

Huidig artikel 91, §1, van de Vlaamse Wooncode stelt dat de bepalingen van titel VII, en dus ook van het kaderbesluit Sociale Huur dat daar uitvoering aan geeft, niet van toepassing zijn op woningen “die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter, vermeld in artikel 33, §1, tweede lid, 6°”. De bepaling waarnaar verwezen wordt, is nooit in werking getreden. Nu het vaststaat dat het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant niet in de VMSW geïntegreerd wordt, wordt ervoor geopteerd de bewuste bepaling van het BBB-decreet in te trekken (zie artikel 72). Daardoor moet de verwijzing in artikel 91, §1, eerste lid, 2°, aangepast worden.

De uitzonderingsbepaling wordt momenteel geïnterpreteerd als zijnde “woningen die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter, vermeld in het decreet van 25 juni 1992.”. De formulering levert echter problemen op voor gemengde projecten, met name projecten waarin zowel woningen gefinancierd door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant als zuiver sociale woningen gerealiseerd worden. Noch de woningen die gefinancierd worden door het Fonds, noch de zuiver sociale woningen in het gemengde project vallen onder het toepassingsgebied van titel VII, zodat het kaderbesluit Sociale Huur niet geldt. Daardoor tellen die woningen momenteel niet mee voor de verwezenlijking van de bindende sociale objectieven in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Deze problematiek wordt opgelost door de uitzonderingsbepaling te beperken tot woningen die gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant.

## Artikel 69

Met dit artikel wordt een louter technische fout in artikel 102bis, §8, van de Vlaamse Wooncode rechtgezet.

## Artikel 70

Met dit artikel worden twee foutieve verwijzingen in artikel 103, §2, van de Vlaamse Wooncode rechtgezet.

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van het decreet van 24 maart 2006 houdende wijzigingen van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid

## Artikel 71

De artikelen 4, 16, 33, 36, 42 en 58, van het decreet Bestuurlijk Beleid voorzien in de integratie van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en van het Garantiefonds in de VMSW. Deze integratie zou tegelijkertijd een introductie van de beide fondsen in de Vlaamse Wooncode hebben betekend. Op het moment van integratie in de VMSW zouden de begrotingsdecreten van 1992 en 1996 worden opgeheven. De inwerkingtreding van de artikelen diende bij de Vlaamse Regering te worden vastgesteld.

Artikel 177, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed en houdende aanpassingen van de regelgeving inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid bepaalt:

“Art. 177. De volgende regelingen treden in werking:

1° alle nog niet in werking getreden bepalingen van het decreet van 24 maart 2006 houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid, met uitzondering van de hierna volgende bepalingen van dat decreet:

- a) artikel 4;
- b) artikel 16, wat de opheffing betreft van artikel 29 van het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997;
- c) artikel 33, wat de in de Vlaamse Wooncode in te voegen bepalingen betreft van artikel 30, §1, tweede lid, over de rechtsopvolging van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid van Vlaams-Brabant en van het Garantiefonds voor Huisvesting;
- d) artikel 36, wat de in de Vlaamse Wooncode in te voegen bepalingen betreft van artikel 33, §1, tweede lid, 6° en 7°, en §2;
- e) artikel 42;
- f) (...);
- g) artikel 58.”.

Met andere woorden, de artikelen die de integratie van de twee Fondsen in de VMSW zouden moeten bewerkstelligen werden niet en zijn nog steeds niet in werking gesteld. Dat deze artikelen nog niet in werking zijn getreden, houdt verband met de ESR-problematiek. Gezien de ESR-neutraliteit (i.e. het Europees stelsel van economische rekeningen op basis waarvan de effecten van het financieel beleid worden bepaald) van de VMSW niet kan worden gegarandeerd bij die integratie, wordt er nu voor geopteerd om ze geen doorgang meer te laten vinden. Juridisch-technisch wordt dit vertaald door de bovenvermelde artikelen of gedeelten ervan (zie artikel 16, 33 en 36) in te trekken. De ingetrokken bepalingen worden dan met terugwerkende kracht afgeschaft, waarbij ze geacht worden nooit te hebben bestaan. Voor de juiste afbakening van de in te trekken artikelen, baseert de steller van het voorontwerp zich op de afbakening die werd gemaakt in het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 om te bepalen welke artikelen niet mochten in werking treden. De virtuele integratie wordt op die manier uit de rechtsorde genomen. Dit heeft tot gevolg dat de begrotingsdecreten van 1992 en 1996 de rechtsbasis blijvend vormen voor het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en de artikelen 77bis tot 77sexies van de Vlaamse Wooncode de rechtsbasis voor het Garantiefonds. De intrekking van artikel 36 van het BBB-decreet wat de in de Vlaamse Wooncode in te voegen bepalingen van artikel 33, §1, tweede lid, 6° en 7°, en §2, betreft, heeft als bijkomend gevolg dat artikel 36 van het BBB-decreet op 1 juli 2006 integraal in werking is getreden waardoor er niet langer discussie kan bestaan over het feit of het werkgebied van het Investeringsfonds al dan niet uitgebreid is. Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 april 2006 (dat het werkgebied van het Investeringsfonds uitbreidt) bepaalt dat het besluit in werking treedt op de datum van inwerkingtreding van artikel 36 van het BBB-decreet. Er was discussie of artikel 36 al dan niet integraal in werking moest zijn getreden om het besluit van de Vlaamse Regering van 21 april 2006 in werking te laten treden. Het verruimde werkgebied omvat alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren die in het arrondissement Leuven liggen.

Hoofdstuk 7. Wijzigingen van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten

Artikel 72

De virtuele situatie van twee paragrafen 5 in artikel 85 van de Vlaamse Wooncode wordt rechtgezet. Bij decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten wordt een paragraaf 5 toegevoegd. Die toevoeging is echter nog niet

in werking getreden (de Vlaamse Regering bepaalt de datum van inwerkingtreding). Bij decreet van 29 februari 2008 is eveneens een paragraaf 5 toegevoegd. Die toevoeging is in werking getreden op 5 april 2008. Voorgesteld wordt om de nog niet in werking getreden paragraaf 5 van het decreet van 25 mei 2007 te wijzigen in paragraaf 6.

## Hoofdstuk 8. Slotbepaling

### Artikel 73

In dit artikel is een overgangsregeling voor de toepassing van artikel 11 opgenomen.

### Artikel 74

Dit wijzigend decreet treedt in werking op de gebruikelijke termijn, met name 10 dagen na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van de artikelen 31, 3° en 48, 1° en 2°, die in werking treden op een datum te bepalen door de Vlaamse Regering. Voor deze uitzondering kan er worden verwezen naar de toelichting bij de respectievelijke artikelen.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE



VOORONTWERP VAN DECREET







## **Voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen**

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

### **BESLUIT:**

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

#### **Hoofdstuk 1. Algemene bepaling**

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

#### **Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992**

**Art. 2.** In artikel 19 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden “Brabant die deel uitmaken van het Vlaamse Gewest” vervangen door de woorden “Vlaams-Brabant”;

2° in punt 2° worden de woorden “namens het Vlaamse Gewest” opgeheven.

**Art. 3.** In artikel 20 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 8 december 2000, worden de woorden “Vlaamse Huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door de woorden “Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen”.

**Art. 4.** In artikel 24 van hetzelfde decreet worden de woorden “sommige van haar bijkomstige en aanvullende bevoegdheden delegeren aan de leidend ambtenaar die

zij daartoe aanwijst” vervangen door de woorden “een leidend ambtenaar aanwijzen en sommige van haar bijkomstige en aanvullende bevoegdheden delegeren tot op het meest functionele niveau”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

**Art. 5.** In artikel 24 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1997, 7 juli 1998, 18 mei 1999, 7 mei 2004, 23 december 2005, 24 maart 2006 en 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 4°, opgeheven bij het decreet van 23 december 2005, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“4° Kamerdecreet: het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studendekamers;”;

2° in punt 3° worden de woorden “om binnen zijn ambtsgebied toe te zien op de naleving van de vereisten inzake kwaliteit en bewoonbaarheid, bedoeld in artikel 31” vervangen door de woorden “en die binnen zijn ambtsgebied belast is met opdrachten inzake kwaliteitsbewaking als vermeld in titel III van de Vlaamse Wooncode”;

3° punt 8°, opgeheven bij het decreet van 27 maart 2009, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“8° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.”.

**Art. 6.** In artikel 28, §1, derde lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “vereisten van artikel 31” vervangen door de woorden “vereisten, vermeld in artikel 5, §1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, of een kamer of studentenkamer niet voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 4 en, naargelang het geval, artikel 6 en 7 of artikel 8 van het Kamerdecreet”.

**Art. 7.** Artikel 31 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

**Art. 8.** In artikel 34 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij het decreet van 19 december 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden “het decreet van 15 juli 1997 houdende” opgeheven;

2° in het eerste lid worden de woorden “decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers” vervangen door de woorden “Kamerdecreet”;

3° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De bepalingen van dit artikel gelden ook voor de afsplitsbare woningen en voor de bedrijfsruimten waarvan de woning van de eigenaar als verblijfplaats wordt benut en een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt als vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.”.

**Art. 9.** In artikel 34bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 mei 2004, vervangen bij het decreet van 24 december 2004 en gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 16 juni 2006, 19 december 2008 en 27 maart 2009, wordt paragraaf 3 vervangen door wat volgt:

“§3. Voor de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaringen, vermeld in artikel 34, eerste lid, geldt het besluit van de burgemeester als registratieattest. De opname in de inventaris wordt vermeld in het besluit. Tegen dat besluit en de registratie kan bij de Vlaamse Regering beroep aangetekend worden overeenkomstig artikel 15, §2, van de Vlaamse Wooncode.”.

**Art. 10.** In artikel 35 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1997, 7 mei 2004, 24 december 2004, 24 maart 2006 en 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2 worden de woorden “van kwaliteit en bewoonbaarheid, bedoeld in artikel 31” vervangen door de woorden “als vermeld in artikel 28, §1, derde lid”;

2° in paragraaf 4, derde lid, worden de woorden “van kwaliteit en bewoonbaarheid, bedoeld in artikel 31” vervangen door de woorden “als vermeld in artikel 28, §1, derde lid”.

**Art. 11.** In artikel 39, §2, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 30 juni 2000 en gewijzigd bij de decreten van 7 mei 2004, 24 december 2004 en 18 december 2009, wordt het vierde lid vervangen door wat volgt:

Als de belastingplichtige een bezwaar kon indienen overeenkomstig artikel 32, of beroep kon aantekenen overeenkomstig artikel 34bis, kan hij bij zijn beroep tegen de fiscale heffing de opname op de inventaris niet meer betwisten.

**Art. 12.** In artikel 41 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999, wordt het tweede lid opgeheven.

**Art. 13.** In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 8 juli 1997 en gewijzigd bij de decreten van 7 juli 1998, 18 mei 1999, 7 mei 2004, 24 december 2004, 24 maart 2006, 22 december 2006 en 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2 wordt punt 5° opgeheven;

2° in paragraaf 2, 7° en 8°, worden de woorden “het decreet van 15 juli 1997 houdende” opgeheven;

3° paragraaf 3, opgeheven bij het decreet van 27 maart 2009, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“§3. Er wordt een vrijstelling wegens overmacht toegekend aan de houder van het zakelijk recht die aantoonst dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in de inventaris om redenen die onafhankelijk zijn van zijn wil. Die vrijstelling wordt toegekend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen om de gevallen van overmacht te beoordelen en om de aanvang van de termijn van de vrijstelling te bepalen.”.

**Art. 14.** In artikel 42bis, §1, eerste lid, 2°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 mei 2004 en vervangen door het decreet van 23 december 2005, worden de woorden “het decreet van 15 juli 1997 houdende” opgeheven.

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

**Art. 15.** In artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, gewijzigd bij de decreten van 14 juli 1998 en 6 juni 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

“1° Heffingsdecreet: afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;”;

2° er wordt een punt 13° toegevoegd dat luidt als volgt:

“13° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.”.

**Art. 16.** In artikel 10, §1, derde lid, ingevoegd bij het decreet van 3 februari 1998, worden de woorden “het decreet van 15 juli 1997 houdende” opgeheven.

**Art. 17.** Aan artikel 11, vierde lid, van hetzelfde decreet wordt de volgende zin toegevoegd:

“Die vergoeding kan niet gevraagd worden als het college van burgemeester en schepenen op eigen initiatief na een conformiteitsonderzoek een conformiteitsattest aflevert.”.

**Art. 18.** In artikel 14, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 14 juli 1998, worden de woorden “het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “artikel 16, tweede lid”.

**Art. 19.** In artikel 15, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “bedoeld in artikel 24, 3°, van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en

verkrotting” vervangen door de woorden “vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Wooncode”.

**Art. 20.** In artikel 15bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 14 juli 1998 en gewijzigd bij het decreet van 6 juni 2008, worden het eerste en het tweede lid opgeheven.

**Art. 21.** In artikel 16 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 7 juli 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede en derde lid worden de woorden “het decreet van 15 juli 1997 houdende” opgeheven;

2° in het derde lid worden de woorden “het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “het Heffingsdecreet”.

**Art. 22.** In artikel 17, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij het decreet van 6 juni 2008, worden tussen de woorden “wordt verhuurd” en de woorden “of ter beschikking gesteld” de woorden “, te huur gesteld” ingevoegd.

**Art. 23.** In artikel 17bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij het decreet van 21 november 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de rechtbank vaststelt dat het goed, vermeld in artikel 17, niet in aanmerking komt voor werken als vermeld in het eerste lid, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om het te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.”;

2° aan paragraaf 2 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen stuurt een afschrift van de vordering, vermeld in paragraaf 1, naar de overtreder en naar de eigenaar van het goed waarvoor de vordering werd ingeleid.”;

3° in paragraaf 4 worden tussen de woorden “de gebreken” en de woorden “waarvan het herstel” de woorden “op basis” ingevoegd;

4° paragraaf 6 wordt vervangen door wat volgt:

“§6. Als de overtreder de gevorderde of de door de rechtbank opgelegde werken of verrichtingen vrijwillig heeft uitgevoerd, brengt hij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan onmiddellijk op de hoogte. De kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs. Na ontvangst van de vergoeding, vermeld in het tweede lid, doet de ambtenaar, vermeld in artikel 21, eerste lid, een controle ter plaatse en stelt hij een



proces-verbaal van vaststelling op als bewijs van de uitvoering van de werken of de verrichtingen.

De controle ter plaatse, vermeld in het eerste lid, wordt pas uitgevoerd na de betaling van een vergoeding. De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag van de vergoeding en de nadere regelen voor de inning ervan. De opbrengst van de vergoeding wordt toegewezen aan het Herstelfonds, vermeld in artikel 6.1.56 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

De wooninspecteur stelt een proces-verbaal van uitvoering op. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt enkel het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel. De wooninspecteur zendt een afschrift van het proces-verbaal van uitvoering aan het college van burgemeester en schepenen en aan de overtreder en de eigenaar van het goed, vermeld in artikel 17. Het college van burgemeester en schepenen kan geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is.”;

5° in paragraaf 8, eerste lid, worden de woorden “laatste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende” vervangen door de woorden “zesde lid, van”.

**Art. 24.** In artikel 17ter, vijfde lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006, worden tussen de woorden “op kosten van de overtreder” en de woorden “zijn overgegaan” de woorden “of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 17quater,” ingevoegd.

**Art. 25.** In hetzelfde decreet wordt een artikel 17quater ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 17quater. Als op een kamerwoning, kamer, studentenhuus, studentengemeenschapshuis of studentenkamer ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren als vermeld in artikel 17bis, wordt die verplichting op het ogenblik dat een onderhandse of authentieke akte opgesteld wordt voor de overdracht van een zakelijk recht op het goed, in een afzonderlijke akte vermeld. In die akte wordt ook vermeld dat de nieuwe houder van het zakelijk recht de verbintenis aangaat om, met behoud van de toepassing van de verplichting voor de overtreder, de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 17bis, §7, tweede lid.

De instrumenterende ambtenaar bezorgt een afschrift van de afzonderlijke akte, vermeld in het eerste lid, aan de wooninspecteur.”.

**Art. 26.** In hetzelfde decreet wordt een artikel 17quinquies ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 17quinquies. De overtreder brengt voor het afsluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte dat op het goed een vordering of veroordeling als vermeld in artikel 17bis, §1 rust. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat op het goed een bovenvermelde vordering of veroordeling rust.

Met behoud van het recht om een schadevergoeding te eisen, vernietigt de rechtbank, op vordering van de nieuwe houder van het zakelijk recht de titel van overdracht van zakelijk recht als de overtreder niet voldaan heeft aan de verplichting, vermeld in het eerste lid. ”.

**Art. 27.** In artikel 19 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004 en 6 juni 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden “de wooninspecteurs, bedoeld in artikel 20, §2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode” vervangen door de woorden “de ambtenaren, vermeld in artikel 21, eerste lid”;

2° in het tweede lid worden de woorden “de wooninspecteurs” vervangen door de woorden “de ambtenaren”.

**Art. 28.** In artikel 20, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden “de wooninspecteurs, vermeld in artikel 19” vervangen door de woorden “de ambtenaren, vermeld in artikel 21, eerste lid”.

**Art. 29.** In artikel 21 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004, 24 maart 2006 en 6 juni 2006, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“Met behoud van de toepassing van de bevoegdheden van de agenten en van de officieren van gerechtelijke politie zijn de ambtenaren van het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, bevoegd om de wanbedrijven, vermeld in artikel 17, op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De wooninspecteurs krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings.”.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

**Art. 30.** 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, 24 maart 2006, 16 juni 2006 en 15 december 2006, wordt vervangen door wat volgt:

“Voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode en de besluiten genomen ter uitvoering ervan, worden de hierna vermelde begrippen gebruikt:

1° aanpassing: de uitvoering van specifieke werkzaamheden om een woning te doen beantwoorden aan de woningbezetting, de gezinssamenstelling of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden en personen met een handicap;

2° departement: het departement binnen het homogene beleidsdomein waaraan de beleidsondersteunende opdrachten inzake woonbeleid worden toevertrouwd;

3° bestaande woonkern: een gebied met dichte bebouwing, bestemd voor bewoning, waar gemakkelijk een aansluiting op bestaande infrastructuur kan worden gerealiseerd en dat gekarakteriseerd wordt door de effectieve beschikbaarheid van primaire voorzieningen van dagelijkse, commerciële, dienstverlenende en socio-culturele aard;

4° Heffingsdecreet: afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

5° gemeenschapsvoorzieningen: de installaties of gebouwen van collectieve aard en van sociaal of cultureel belang, met inbegrip van voorzieningen die bijdragen tot een verwevenheid van functies op buurtniveau;

6° woonbehoefte: verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun;

7° gewestelijk ambtenaar: de ambtenaar die met toepassing van de regels, vastgesteld door de Vlaamse Regering wordt aangewezen en die binnen zijn ambtsgebied belast is met opdrachten inzake kwaliteitsbewaking, zoals bedoeld in titel III;

8° gezin: meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;

9° groot gezin: gezin, waarvan ten minste een kind deel uitmaakt;

10° hoofdverblijfplaats: de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft;

11° onaangepaste woning: een woning die niet aangepast is aan de woningbezetting, volgens de normen bedoeld in artikel 5, §1, derde lid, of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap;

12° onbewoonbare woning: een woning die op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag worden bewoond;

13° ongeschikt gebouw: een gebouw dat niet meer geschikt is voor een gebruik waarvoor het oorspronkelijk bestemd was;

14° ongeschikte woning: een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode;

15° opvulbouw: de realisatie van één of meer woningen binnen een bestaande woonkern, die in verhouding tot het aantal bestaande woningen een klein deel ervan uitmaken;

16° overbewoonde woning: een woning die onaangepast is op grond van de woningbezetting of gezinssamenstelling en waarbij het grote aantal bewoners een veiligheids- en/of gezondheidsrisico vormt;

17° personen met een handicap: personen die voldoen aan de criteria om een attest te bekomen volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de attesten die in aanmerking worden genomen om een ernstige handicap vast te stellen;

18° renovatie: de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond;

19° renovatie- of opvulbouwproject: een sociaal woonproject dat omvangrijke structurele ingrepen inhoudt, met name renovatie, vervangingsbouw en/of opvulbouw, met betrekking tot één of meer woningen, gebouwen of percelen die gelegen zijn in een bestaande woonkern;

20° sociale huisvestingsmaatschappij: de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 40;

21° erkende huurdiensten: huurdersorganisaties of sociale verhuurkantoren die door de Vlaamse Regering erkend zijn overeenkomstig artikel 56;

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°, artikel 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, voorzover 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;

23° sociale koopwoning: een woning die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden;

24° sociale lening: een lening die overeenkomstig de bepalingen van artikel 78 of 79 aan een gezin of alleenstaande wordt toegekend voor de bouw, de verwerving, de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een woning en die gedekt is door een hypotheek op die woning;

25° sociale kavel: een in een verkavelingsvergunning van een niet-vervallen verkaveling afgebakend perceel, voorzien van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, dat tegen sociale voorwaarden wordt aangeboden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die geen eigen woning bezitten en op dat perceel zelf een woning zullen bouwen of laten bouwen;

26° sociale woonorganisaties: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersorganisatie;

27° subsidiabel bedrag: de kostprijs van de gesubsidieerde verrichting of het bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt en waarop de subsidie of de tegemoetkoming wordt berekend;

28° subsidie: een voordeel dat betrekking heeft op een woonproject en krachtens de Vlaamse Wooncode wordt verleend aan andere initiatiefnemers dan gezinnen of alleenstaanden;

29° tegemoetkoming: een voordeel dat krachtens de Vlaamse Wooncode wordt verleend aan gezinnen of alleenstaanden;

30° verbetering: de uitvoering van beperkte ingrepen aan een woning, vooral met betrekking tot het comfort, de toegankelijkheid, de energie-efficiëntie of de privacy ten aanzien van de onmiddellijke woonomgeving;

31° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

32° woonproject: een sociaal woonproject of een ander woonproject dat wordt opgezet om te voorzien in de huisvesting van gezinnen of alleenstaanden of om hun woonsituatie te verbeteren.

Een woonproject is sociaal wanneer het de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, met inbegrip van de eventuele gemeenschappelijke voorzieningen betreft.

Een sociaal woonproject is gemengd wanneer aan minstens één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- a) het woonproject omvat of realiseert een menging van sociale huur- en sociale koopwoningen;
- b) de sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen worden zodanig geïntegreerd in de bestaande woonstructuur dat er een menging ontstaat met woningen van de privé-sector;

33° woonwagen: een woongelegenheden, gekenmerkt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor permanente en niet-recreatieve bewoning;

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;

35° de Vlaamse Grondenbank: afdeling van de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht volgens het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;

36° niet-residentiële ruimte: elk onroerend goed of deel ervan dat niet bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande en dat geen gemeenschapsvoorziening is noch een specifieke voorziening zoals bedoeld in artikel 72, eerste lid, 2°.”.

**Art. 31.** Aan titel I van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004, 24 december 2004, 24 maart 2006, 16 juni 2006, 15 december 2006, wordt een artikel 2bis toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2bis. Gemeenten kunnen de verrichtingen krachtens titel VI en VII geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005. In dat geval worden, voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering ervan, de woorden "de gemeente" gelezen als "het autonoom gemeentebedrijf".

**Art. 32.** In artikel 5, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

“1° punt 3° wordt vervangen door wat volgt:

“3° de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en indien nodig te kunnen koelen tegen een redelijke energiekost of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten, de thermische isolatie en de mate van winddichtheid van de woning;

2° in punt 4° worden de woorden "verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden" vervangen door de woorden "ventilatie-, verluchttings- en verlichtingsmogelijkheden" en het woord "verluchttingsmogelijkheid" vervangen door de woorden "ventilatie- en verluchttingsmogelijkheid";



3° er wordt een punt 9° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“9° minimale energetische prestaties waaraan een woning dient te voldoen.”.

**Art. 33.** In artikel 6 van hetzelfde decreet wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“Voor de toepassing van deze titel is een woning die niet beantwoordt aan de vereisten, vermeld in artikel 5, §1, eerste en tweede lid, ongeschikt.”.

**Art. 34.** In artikel 7 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Met behoud van de toepassing van artikel 14 kan het college van burgemeester en schepenen, op eigen initiatief of op verzoek, de conformiteit met de normen, vermeld in artikel 5, van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, te huur wordt gesteld of ter beschikking wordt gesteld, vaststellen in een conformiteitsattest. Het model van conformiteitsattest wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering.”;

2° er wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het eerste lid kan de gewestelijke ambtenaar in het kader van de toekenning van de tegemoetkoming in de huurprijs, vermeld in artikel 82, een conformiteitsattest aan de verhuurder uitreiken.”.

**Art. 35.** In artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt, kan het conformiteitsattest schriftelijk aanvragen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning ligt.”;

2° paragraaf 3 wordt opgeheven.

**Art. 36.** In artikel 10, 1°, van hetzelfde decreet worden de woorden “de artikelen 15, 17 of het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “artikel 15 of 17”.

**Art. 37.** In artikel 14 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2006, wordt paragraaf 1 opgeheven.

**Art. 38.** In artikel 15 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 7 juli 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden “of aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort, bedoeld in artikel 31 van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” opgeheven;

2° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden “of aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort, bedoeld in artikel 31 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996” opgeheven;

3° aan paragraaf 1 wordt een achtste lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering kan de kosten, vermeld in het zesde lid, nader omschrijven.”;

4° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in paragraaf 1, vierde lid.

Tegen de beslissing van de burgemeester kan beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing. Bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep nodigt de Vlaamse Regering de eigenaar, de bewoner en de burgemeester uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken. De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift.

Als de burgemeester geen beslissing neemt, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid. De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift, nadat ze de eigenaar en de bewoner gehoord heeft.

Als de Vlaamse Regering geen beslissing neemt binnen de termijn van drie maanden, vermeld in het tweede of het derde lid, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn.”;

5° in paragraaf 3 worden het eerste en het tweede lid opgeheven.

**Art. 39.** In artikel 17 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede tot en met het vierde lid worden vervangen door wat volgt:

“De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in het eerste lid.

Tegen de beslissing van de burgemeester kan beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing. Bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep nodigt de Vlaamse Regering de eigenaar, de bewoner en de burgemeester uit om hun argumenten schriftelijk

kenbaar te maken. De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift.

Als de burgemeester geen beslissing neemt, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in het eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn, vermeld in het tweede lid. De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift, nadat ze de eigenaar en de bewoner gehoord heeft.”;

2° tussen het vierde en het vijfde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de Vlaamse Regering geen beslissing neemt binnen de termijn van drie maanden, vermeld in het derde of het vierde lid, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn.”.

**Art. 40.** In artikel 19 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden de woorden “het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening” vervangen door de woorden “de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009”.

**Art. 41.** In artikel 20 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004 en gewijzigd bij het decreet van 7 juli 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste en tweede lid, worden tussen de woorden “wordt verhuurd” en de woorden “of ter beschikking gesteld” de woorden “, te huur gesteld” ingevoegd;

2° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “die door de Vlaamse Regering zijn aangewezen als wooninspecteur” vervangen door de woorden “van het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid,”;

3° in paragraaf 2 wordt het tweede lid opgeheven.

**Art. 42.** In artikel 20bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij het decreet van 21 november 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden als vermeld in het eerste lid, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.”;

2° aan paragraaf 2 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen stuurt een afschrift van de vordering, vermeld in paragraaf 1, naar de overtreder en naar de eigenaar van de woning of het goed waarvoor de vordering werd ingeleid.”;

3° in paragraaf 4 worden tussen de woorden “de gebreken” en de woorden “waarvan het herstel” de woorden “op basis” ingevoegd;

4° in paragraaf 5 worden de woorden “de woning, bedoeld in artikel 20” vervangen door de woorden “de woning of het goed, vermeld in artikel 20, §1”;

5° paragraaf 6 wordt vervangen door wat volgt:

“§6. Als de overtreder de gevorderde of de door de rechtbank opgelegde werkzaamheden of verrichtingen vrijwillig heeft uitgevoerd, brengt hij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan onmiddellijk op de hoogte. De kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs. Na ontvangst van de vergoeding, vermeld in het tweede lid, doet de ambtenaar, vermeld in artikel 20, §2, eerste lid, een controle ter plaatse en stelt hij een proces-verbaal van vaststelling op als bewijs van de uitvoering van de werkzaamheden of de verrichtingen.

De controle ter plaatse, vermeld in het eerste lid, wordt pas uitgevoerd na de betaling van een vergoeding. De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag van de vergoeding en de nadere regelen voor de inning ervan. De opbrengst van de vergoeding wordt toegewezen aan het Herstelfonds, vermeld in artikel 6.1.56 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

De wooninspecteur stelt een proces-verbaal van uitvoering op. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel. De wooninspecteur zendt een afschrift van het proces-verbaal van uitvoering aan het college van burgemeester en schepenen en aan de overtreder en de eigenaar van de woning of het goed, vermeld in artikel 20, §1. Het college van burgemeester en schepenen kan geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is.”;

6° in paragraaf 8, eerste lid, wordt het woord “laatste” vervangen door het woord “zesde”;

7° in paragraaf 8 wordt tussen het eerste en tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De kosten, vermeld in artikel 15, §1, zesde lid, 4° en 5°, kunnen worden verhaald voor een periode van maximaal één jaar.”

**Art. 43.** In artikel 20ter, zesde lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006, worden tussen de woorden “op kosten van de overtreder” en de woorden “zijn overgegaan” de woorden “of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater,” ingevoegd.

**Art. 44.** Aan titel III, hoofdstuk V, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 19 maart 2004, 7 juli 2006 en 21 november 2008, wordt een artikel 20quater toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 20quater. Als er op een woning of op een roerend of onroerend goed ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren als vermeld in artikel 20bis, wordt die verplichting op het ogenblik dat een onderhandse of authentieke akte wordt opgesteld voor de overdracht van een zakelijk recht op de woning of op het goed, in een afzonderlijke akte vermeld. In die akte wordt ook vermeld dat de nieuwe houder van het zakelijk recht de verbintenis aangaat om, met behoud van de toepassing van de verplichting voor de overtreder, de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 20bis, §7, tweede lid.

De instrumenterende ambtenaar bezorgt een afschrift van de afzonderlijke akte, vermeld in het eerste lid, aan de wooninspecteur.”.

**Art. 45.** Aan titel III, hoofdstuk V, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 19 maart 2004, 7 juli 2006 en 21 november 2008, wordt een artikel 20quinquies toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 20quinquies. De overtreder brengt voor het afsluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte dat op het goed een vordering of veroordeling als vermeld in artikel 20bis, §1, rust. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat op het goed een bovenvermelde vordering of veroordeling rust.

Met behoud van het recht om een schadevergoeding te eisen, vernietigt de rechtbank, op vordering van de nieuwe houder van het zakelijk recht, de titel van overdracht van zakelijk recht als de overtreder niet voldaan heeft aan de verplichting, vermeld in het eerste lid. ”.

**Art. 46.** Artikel 22/1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009, wordt henummerd naar artikel 22bis.

**Art. 47.** Artikel 29bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 21 november 2008, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 29bis. §1. Een toezichthouder voor de sociale huisvesting, hierna de toezichthouder te noemen, oefent, binnen het ambtsgebied dat hem wordt toegewezen, het toezicht uit op de volgende verrichtingen:

1° de verrichtingen van de sociale woonorganisaties, met uitzondering van de VMSW, krachtens titel V, VI en VII;

2° de verrichtingen van de VMSW krachtens artikel 34, §1, met uitzondering van het voorschieten van financiële middelen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in 2° en van 6°; krachtens artikel 34, §3, eerste en tweede lid, en §5; krachtens titel VI, met uitzondering van artikel 79, §2, tweede lid, en krachtens titel VII;

3° de verrichtingen van het OCMW, een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband krachtens titel VI en VII;  
4° de verrichtingen van de samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten, vermeld in artikel 57 krachtens titel V;  
5° de verrichtingen van de erkende kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 78, §1, eerste lid, 1°.

In het kader van de uitoefening van het toezicht heeft de toezichthouder het recht om plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen in alle stukken en bescheiden.

De Vlaamse Regering bepaalt:

- 1° het profiel en het statuut van de toezichthouder;
- 2° de nadere regelen voor de aanstelling van de toezichthouders;
- 3° de nadere regelen voor de toewijzing van de ambtsgebieden.

§2. De toezichthouder beschikt over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor de uitoefening van zijn toezichtsfunctie. Hij kan de vergaderingen bijwonen met betrekking tot de verrichtingen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, van de beheersorganen van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, die tot zijn ambtsgebied behoren. Als het algemeen belang of de naleving van de wetten, decreten, reglementen of statuten het vereisen, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, moet beraadslagen en de termijn bepalen waarbinnen die beraadslaging moet plaatsvinden.

§3. De toezichthouder kan bij de uitoefening van zijn toezicht op de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, elke beslissing opschorten die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. Die opschorting volgt binnen twee dagen, vanaf de dag waarop hij kennis had van de beslissing. Die beslissing wordt opnieuw uitvoerbaar als de toezichthouder binnen twintig dagen vanaf de dag waarop hij kennis had van de beslissing, niet de vernietiging van de beslissing heeft uitgesproken.

De instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, kunnen tegen de vernietiging binnen dertig dagen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering moet een uitspraak doen over het beroep binnen vijfenveertig dagen vanaf de betekening van het beroep. De vernietiging is definitief als binnen dertig dagen geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de gestelde termijn.

Als een beslissing overeenkomstig het tweede lid definitief werd vernietigd, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, een beslissing moet nemen en aan hem ter goedkeuring moet voorleggen, en kan hij de termijn bepalen waarbinnen het beheersorgaan die beslissing moet nemen. Als binnen de gestelde termijn geen beslissing werd genomen, of als de toezichthouder de genomen beslissing niet goedkeurt, kan hij, na kennisgeving aan de Vlaamse Regering, de plaats innemen van het beheersorgaan. Hij kan daarvoor een beroep doen op externe bijstand.



§4. De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de sociale woonorganisaties met uitzondering van de VMSW, aan de samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten, vermeld in artikel 57, en aan de erkende kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 78, §1, eerste lid, 1°, die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, een overtreding handhaven van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode of van de uitvoeringsbesluiten ervan die betrekking hebben op de voorwaarden om erkend te kunnen worden en te blijven, of die een vergelijkbare overtreding plegen als vermeld in de ingebrekestelling.

De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, als die een beslissing uitvoeren die geschorst of vernietigd werd.

De administratieve geldboete, vermeld in het eerste en tweede lid, kan in geen geval meer dan 50.000 euro bedragen.

§5. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van paragraaf 2, 3 en 4.”.

**Art. 48.** In artikel 30 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, derde lid, worden de woorden “de bepaling van artikel 25” vervangen door de woorden “artikel 18, §2, en artikel 25”;

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zin “Ze bepaalt tevens de werking van de raad.” opgeheven.

**Art. 49.** In artikel 33, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het eerste en tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De VMSW wordt er ook mee belast de actoren, vermeld in het eerste lid, inzake sociale woonprojecten en het beheer van hun sociaal woningpatrimonium te ondersteunen op technisch, financieel, juridisch en administratief vlak.”;

2° er wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De VMSW kan, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt,, gewaarborgde kredieten toestaan aan de instanties die bijzondere sociale leningen of sociale leningen toestaan als vermeld in artikel 78 en 79.”

**Art. 50.** In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 19 maart 2004 en 24 maart 2006 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, 6°, worden tussen de woorden “sociale leningen” en de woorden “tijdelijke overlijdensverzekeringen” de woorden “brandverzekeringen en” ingevoegd;

2° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, worden tussen het woord “gemeenten” en de woorden “of openbare centra” de woorden “, autonome gemeentebedrijven als vermeld in titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005” ingevoegd.

3° er wordt een paragraaf 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§5. De VMSW kan voor de uitvoering van haar opdrachten onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, onroerende goederen van andere sociale woonorganisaties, gemeenten en OCMW's in beheer nemen.”.

**Art. 51.** Artikel 39 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

**Art. 52.** In artikel 40 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° voor het eerste lid wordt het symbool “§1” ingevoegd;

2° aan paragraaf 2 worden een derde, vierde en vijfde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van andere sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

Sociale woonorganisaties, vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van een sociale huisvestingsmaatschappij, gezamenlijk voor ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij wendt de netto-opbrengst van de participatie, vermeld in het derde lid, aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 41.”;

3° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§4. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast voor het interne beheer en het rekeningstelsel dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren.”.

**Art. 53.** In artikel 41 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 3°, worden de woorden “percelen in sociale verkavelingen” vervangen door de woorden “sociale kavels”;

2° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§3. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen alleen niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen als dat aangewezen is in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten en de noodzaak ervan wordt verantwoord aan de hand van ruimere omgevingsfactoren die van invloed zijn op collectieve woonbehoeften of aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften of aan de hand van de architectonische en ruimtelijke aspecten die de voorziening minder geschikt maken voor de uitoefening van het recht op wonen in al haar subcomponenten zoals voorzien in artikel 3. De verrichtingen in dat verband hebben steeds een subsidiair en accessoir karakter ten opzichte van de algemene en bijzondere doelstellingen van het sociaal woonbeleid en kaderen in de ruimere integratie van het woonbeleid in andere beleidsvelden. Deze verrichtingen komen niet in aanmerking voor subsidies die worden verstrekt in het kader van het sociaal woonbeleid. De inkomsten en uitgaven worden op een transparante wijze afgezonderd van de andere financiële stromen van de sociale huisvestingsmaatschappij. De sociale huisvestingsmaatschappij wendt de netto-opbrengst van verkoop of verhuring aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 41. De Vlaamse Regering kan hiervoor de nadere regelen bepalen.”

**Art. 54.** In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden “en §3, eerste en tweede lid,” vervangen door de woorden “§3, eerste en tweede lid, en §5,”;

2° er wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering stelt de nadere regelen vast voor samenwerkingsverbanden tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en andere instanties en tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen onderling.”.

**Art. 55.** In artikel 43, §2, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden “ter uitvoering van artikel 33, §1, 6°,” vervangen door de woorden “door het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992,”.

**Art. 56.** Artikel 47 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt opgeheven.

**Art. 57.** In artikel 56, §3, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt de zin “De bepalingen van artikel 47 zijn van overeenkomstige toepassing op de huurdiensten.” opgeheven.

**Art. 58.** In artikel 57 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt paragraaf 2 opgeheven.

**Art. 59.** In artikel 59, derde lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden “het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “het Heffingsdecreet”.

**Art. 60.** In artikel 60, §2, 2° en 5°, van hetzelfde decreet worden de woorden “sociale verkavelingen” vervangen door de woorden “sociale kavels”.

**Art. 61.** In artikel 64, §1, eerste lid, 4°, van hetzelfde decreet worden de woorden “sociale verkavelingen” vervangen door de woorden “sociale kavels”.

**Art. 62.** In artikel 66, §1, van hetzelfde decreet worden de woorden “perceel binnen een sociale verkaveling” vervangen door de woorden “sociale kavel”.

**Art. 63.** In artikel 71 van hetzelfde decreet worden de woorden “het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “het Heffingsdecreet”.

**Art. 64.** Aan artikel 77bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 20 december 2002 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het Garantiefonds voor Huisvesting wordt beheerd door de Vlaamse Regering. Tussen het Garantiefonds voor Huisvesting en de VMSW wordt een overeenkomst gesloten met betrekking tot de terbeschikkingstelling aan het Garantiefonds voor Huisvesting van de nodige diensten, uitrusting, installaties en personeelsleden. De VMSW ontvangt daarvoor jaarlijks een kostenvergoeding lastens de begroting van het Garantiefonds voor Huisvesting.”.

**Art. 65.** In artikel 77quiquies, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 20 december 2002 en gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden de woorden “van gronden zoals bedoeld in artikel 42, §2, derde lid” vervangen door de woorden “onder bezwarende titel van de rechten op grondreserves aan derden om woonprojecten te realiseren, voor zover ze aansluiten bij de taakstelling van het Garantiefonds voor Huisvesting.”.

**Art. 66.** Aan artikel 78 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002, 24 maart 2006 en 22 december 2006, wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§3. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder de kredietmaatschappijen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

Sociale woonorganisaties, vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet

van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van een kredietmaatschappij als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, gezamenlijk voor ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de kredietmaatschappij.

De kredietmaatschappij wendt de netto-opbrengst van de participatie, vermeld in het eerste lid, aan voor de financiering van de sociale leningen, vermeld in dit decreet.”.

**Art. 67.** In artikel 85, §1, tweede lid, 1°, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, worden de woorden “het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “het Heffingsdecreet”.

**Art. 68.** In artikel 90, §1, tweede lid, 1°, van hetzelfde decreet worden de woorden “het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “het Heffingsdecreet”.

**Art. 69.** In artikel 91, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;”.

**Art. 70.** In artikel 102bis, §8, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 juni 2007, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“De opbrengst van de administratieve geldboeten wordt toegewezen aan het Herstelfonds, vermeld in artikel 6.1.56 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.”.

**Art. 71.** In artikel 103, §2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998 en 24 maart 2006 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden “artikel 59, tweede lid” vervangen door de woorden “artikel 59, vierde lid”;

2° in punt 4° worden de woorden “eerste lid, 1°” vervangen door de woorden “§1, eerste lid, 1°”.

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van het decreet van 24 maart 2006 houdende wijzigingen van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid

**Art. 72.** In het decreet van 24 maart 2006 houdende wijzigingen van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid worden de volgende artikelen ingetrokken:

1° artikel 4;

2° artikel 16 wat betreft de opheffing van artikel 29 van het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997;

3° artikel 33 wat betreft de in de Vlaamse Wooncode in te voegen bepalingen van artikel 30, §1, tweede lid, over de rechtsoپvolging van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid van Vlaams-Brabant en van het Garantiefonds voor Huisvesting;

4° artikel 36 wat betreft de in de Vlaamse Wooncode in te voegen bepalingen van artikel 33, §1, tweede lid, 6° en 7°, en §2;

5° artikel 42;

6° artikel 58.

Hoofdstuk 7. Wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten

**Art. 73.** In artikel 21 van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° er wordt een paragraaf 6 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§6. Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dat recht van voorkoop.”.”.

Hoofdstuk 8. Overgangs- en Slotbepalingen

**Art. 74.** Als een belastingplichtige voor de datum van inwerkingtreding van artikel 11 in beroep gegaan is tegen de fiscale heffing overeenkomstig artikel 39, §2, eerste lid, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, blijft de beroepsprocedure onderworpen aan de regels die voor de inwerkingtreding van artikel 11 van toepassing waren.

**Art. 75.** Dit decreet treedt in werking op de tiende dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van de artikelen 32, 3° en 49, 1°, die in werking treden op een datum te bepalen door de Vlaamse Regering.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE





ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD



## **DE VLAAMSE WOONRAAD**

### **ADVIES OVER DIVERSE DECRETEN MET BETREKKING TOT WONEN**

Ontwerp van decreet van 23 juli 2010 houdende wijziging van diverse  
decreten met betrekking tot wonen

**9 SEPTEMBER 2010**

**INHOUDSTAFEL****1. SITUERING****2. HET OPZET****3. INHOUDELIJKE WIJZIGINGEN****3.1. HET HEFFINGSDECREET**

3.1.1. Vereenvoudiging

3.1.2. Fiscaal beroep

3.1.3. Technische verbeteringen

**3.2. HET KAMERDECREET**

3.2.1. Conformiteitsattesten

3.2.2. Strafbare te huurstelling

3.2.3. Herstelvordering

3.2.4. Beleid woonkwaliteitsbewaking

**3.3. DE VLAAMSE WOONCODE**

3.3.1. Autonome Gemeentebedrijven

3.3.2. Energie-efficiëntie

3.3.3. Conformiteitsattesten

3.3.4. Procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

3.3.5. Strafrechtelijke aanpak

3.3.6. Toezichtregeling

3.3.7. VMSW

3.3.8. SHM

**3.4. BETER BESTUURLIJK BELEID**

## 1. SITUERING

Op vrijdag 23 juli 2010 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen principieel goed. Met dit ontwerp van decreet beoogt de Vlaamse Regering een aantal decreten met betrekking tot wonen te optimaliseren zowel op inhoudelijk als juridisch technisch vlak. Concreet worden onder meer wijzigingen voorgesteld aan het heffingsdecreet (decreet van 22 december 1995), het kamerdecreet (decreet van 4 februari 1997) en de Vlaamse wooncode (decreet van 15 juli 1997). De Vlaamse Woonraad werd op 28 juli 2010 verzocht een advies te verlenen op een maand.

Gezien de vakantieperiode konden niet alle leden van de Vlaamse Woonraad terdege worden betrokken bij de opmaak van dit advies. Tevens betreft het hier een omvangrijke adviesvraag die betrekking heeft op een aantal zeer diverse thema's en verschillende decreten. Daarom acht de Vlaamse Woonraad het wenselijk om in de toekomst een langere reactietermijn te voorzien voor adviezen die tijdens de zomervakantie dienen te worden behandeld.

## 2. HET OPZET

In de begeleidende nota aan de Vlaamse Regering wordt het ontwerp van decreet mede verantwoord vanuit de nood aan het optimaliseren van de woonkwaliteitsbewaking in Vlaanderen. De Vlaamse Woonraad onderschrijft de woonkwaliteitsbewaking als een fundamentele pijler in het Vlaamse woonbeleid. Het kunnen beschikken over een behoorlijke en kwalitatieve woning is immers essentieel in de realisatie van het recht op wonen. De inhoudelijke voorstellen in dit decreet kunnen een eerste aanzet geven om een aantal vooropgezette doelstellingen uit de beleidsnota Wonen en het Vlaamse regeerakkoord uit te werken. De Vlaamse Woonraad meent echter dat de voorstellen in het ontwerp van decreet niet voldoende omvattend zijn voor een grondige bijsturing van een aantal luiken in het Vlaamse woonbeleid (zoals de woonkwaliteitsbewaking).

Voorliggend ontwerp van decreet beoogt voornamelijk de werking van een aantal (inhoudelijke en organieke) instrumenten te optimaliseren, ingegeven door de problemen en noden op het terrein. Hoewel een pragmatische benadering onderschreven kan worden, is het aangewezen te vertrekken vanuit een geëxpliciteerde beleidsvisie. In dit verband wijst de Vlaamse Woonraad - zoals aangehaald in eerdere adviezen - op het belang van het op te maken Vlaamse woonplan.

De Vlaamse Woonraad stelt vast dat naast inhoudelijke wijzigingen heel wat technische wijzigingen aan de decreten worden voorgesteld. In dit verband acht de Vlaamse Woonraad het raadzaam de technische regels te scheiden van deze met een rechtstreekse impact op de realisatie van het recht op wonen. Op deze manier kan een juridisch - legistiek consistent geheel worden uitgewerkt.



Verder dient erop gewezen dat in het verleden de Raad van State meermaals heeft gewezen op de noodzaak van een integrale aanpak van de regelgeving op vlak van wonen. Het apart remediëren van de diverse decreten zonder te streven naar een globaal juridisch coherent geheel of een ruimere codificatie werd onder meer in een aantal arresten gehekeld. Zo hebben het kamerdecreet en de Vlaamse wooncode beide een luik woonkwaliteitsbewaking met gelijklopende normen en procedures. Ook het heffingsdecreet verwees naar dezelfde woonkwaliteitsnormen. Met het ontwerp wordt een grotere afstemming en vereenvoudiging van de regelgeving nagestreefd. Hoewel dit duidelijk als een verbetering wordt ervaren dient te worden overwogen om de Vlaamse Wooncode als basisdecreet te hanteren waarbinnen een aantal andere decreten - zoals het kamerdecreet en het heffingsdecreet - worden geïntegreerd (eerder dan de diverse decreten apart te remediëren).

### **3. INHOUDELIJKE WIJZIGINGEN**

#### **3.1. HET HEFFINGSDECREET**

##### **3.1.1. Vereenvoudiging**

De Vlaamse Woonraad onderschrijft de inspanningen om de procedure te vereenvoudigen. In dit verband is het schrappen van het registratieattest in de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid een eerste stap. Uiteraard mag de vereenvoudiging geen afbreuk doen aan de rechten van de betrokken houders van het zakelijk recht. Het blijft noodzakelijk dat de betrokken partijen op de hoogte worden gesteld van de gevolgen van het besluit van de burgemeester. Onder meer kan in het besluit van de burgemeester de opname in de inventaris en de verhaalmogelijkheid worden geëxpliciteerd. Hiervoor kunnen een aantal voorbeelden of modellen van besluiten worden ontworpen. Het is dan ook aangewezen dat het Vlaamse gewest verder zijn ondersteunende rol waarneemt (te meer daar in de memorie gesteld wordt dat de meeste gemeenten deze procedure maar nu en dan toepassen).

Tevens vraagt de Vlaamse Woonraad na te gaan of eenzelfde regeling en eenzelfde beroepsprocedure niet mogelijk is voor de toepassing van artikel 135 NGW (waar de memorie stelt dat bij een dergelijk besluit tot onbewoonbaarheid nog wel een registratieattest nodig is). Er wordt in de memorie van uitgegaan dat het Vlaamse gewest de inhoud van de betrokken besluiten niet rechtstreeks kan regelen.

Verder kan het schrappen van de ongeschiktheidnormen in het heffingsdecreet worden ondersteund. Het opnemen van de normen in de Vlaamse wooncode en het kamerdecreet maakt een aparte regeling in het heffingsdecreet overbodig.

Hoewel de voorstellen onmiskenbaar een verbetering inhouden stelt de Vlaamse Woonraad vast dat in het geheel van de woonkwaliteitsbewaking de procedures met betrekking tot zowel de verwaarloosde woningen als de ongeschikte en onbewoonbare woningen nog steeds sterk uiteenlopen. Het is aan te bevelen te streven naar gelijklopende, eenvormige procedures met duidelijke en krachtige verhaalmogelijkheden. Zo geldt bij de verwaarlozing

een dubbel willig beroep (eenmaal tegen de administratieve akte en eenmaal tegen de registratie zelf) terwijl bij ongeschiktheid en onbewoonbaarheid een eenmalig beroep bij de Vlaamse regering wordt voorzien. Bij voorkeur dient het beroep te worden georganiseerd bij een andere instantie dan diegene die de vaststelling doet (krachtige administratieve beroepsprocedure). Hierbij kan worden nagegaan of de procedure van de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid als model kan worden gehanteerd: de burgemeester beslist op basis van een (gewestelijk) geobjectiveerd verslag en een administratieve beroepsmogelijkheid bij de Vlaamse regering (minister) staat open (deze gezamenlijke verantwoordelijkheid garandeert een performante en evenwichtige toepassing in de praktijk). De Vlaamse Woonraad dringt dan ook aan op een volledige evaluatie van de woonkwaliteitsbewaking om van daaruit inhoudelijke en procedurele verbeteringen voor te stellen (zie verder deel 3.2.4. en deel 3.3.3. ).

### 3.1.2. Fiscaal beroep

De Vlaamse Woonraad kan in beginsel de optie onderschrijven om in fiscaal beroep (artikel 39 heffingsdecreet) enkel de aangehaalde fiscale elementen te beoordelen daar in een eerdere fase de inhoudelijke grondslag al beslecht kon worden in beroep.

De Vlaamse Woonraad wenst wel te wijzen op volgende aandachtspunten. Vooreerst heeft het volledig uitsluiten van de beoordeling van de inhoudelijke elementen van inventarisatie mogelijk een te absolute karakter. Het uitsluiten van de beoordeling van de inhoudelijke inventarisatie is volgens de Vlaamse Woonraad slechts een verantwoorde keuze voor zover in eerdere fase sprake is van een inhoudelijk sterke beroepsprocedure. Dit is wel het geval bij de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, maar veel minder bij verwaarlozing. Het schrappen van overmacht voor deze laatste categorie moet volgens de Vlaamse Woonraad mede bekeken worden in het licht van het georganiseerd beroep.

Verder is één en ander niet geheel duidelijk. Artikel 39 § 2 derde lid van het heffingsdecreet wordt door het ontwerp onverkort behouden. In deze bepaling wordt gesteld dat het beroep gegrond kan worden op overmacht, terwijl overmacht ook op de inhoudelijke inventarisatie kan slaan. Echter, een dergelijke beoordeling zou op basis van het nieuw in te voegen vierde lid niet meer kunnen. Het huidige artikel 39 § 2, derde lid en het nieuw in te voegen vierde lid zijn inhoudelijk alvast niet met elkaar in overeenstemming.

In de marge wenst de Vlaamse Woonraad mee te geven dat moet worden nagegaan of de vooropgestelde procedurele wijzigingen eveneens hun nut kunnen hebben in het kader van het grond- en pandendecreet (waar naast gemeentelijke heffing eveneens sprake is van een gewestelijke heffing).

### 3.1.3. Technische verbeteringen

Er wordt gewezen op een aantal punctuele elementen die op het terrein vragen oproepen:

1. Het schrappen van de vrijstelling met betrekking tot de eigenaar opgenomen in een verzorgingsinstelling (cfr. artikel 12 van het ontwerp) kan wenselijk zijn voor wat leegstand betreft (gelet op de overheveling naar de gemeenten). Deze vrijstelling

blijft zijn nut behouden in geval de eigenaar van een verwaarloosde woning wordt opgenomen in een verzorgingsinstelling (de algemene vrijstelling van enige eigenaar geldt slechts indien de woning effectief wordt bewoond).

2. Het toepassingsgebied voor de heffing op de ongeschikte woningen wordt verduidelijkt in relatie met de heffing op de bedrijfsgebouwen (cfr. artikel 8 van het ontwerp). De woningen die onderdeel uitmaken van een bedrijfsgebouw - zowel afsplitsbaar als niet-afsplitsbaar - kunnen overeenkomstig artikel 8 voorwerp zijn van een inventarisatie na een besluit tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Het decreet inzake de heffing op de bedrijfsruimten sluit in zijn toepassingsgebied de bedrijfsgebouwen met niet-afsplitsbare woningen uit, maar niet de bedrijfsruimte met afsplitsbare woningen, terwijl voorgesteld artikel 8 beide categorieën vat. De Vlaamse Woonraad vraagt na te gaan of dit juridisch volledig sluitend is. Alvast dient wat de laatste categorie betreft te worden nagegaan of hier geen dubbele heffing geldt (bijvoorbeeld in geval de heffing op de bedrijfsruimte uitgaat van het totale complex). Tevens wordt opgemerkt dat voorgesteld artikel 8 enkel slaat op de ongeschikt of onbewoonbare woningen, maar niet op de verwaarloosde woningen.

3. Tenslotte dient te worden nagegaan of in voorgesteld artikel 9 de verwijzing naar artikel 15 § 2 correct is (artikel 15 § 3 van de Vlaamse wooncode omvat de administratieve beroepsprocedure).

### **3.2. HET KAMERDECREET**

#### **3.2.1. Conformiteitsattesten**

De Vlaamse Woonraad ondersteunt de optie om de gemeenten meer armslag te verlenen en de instrumenten op vlak van woonkwaliteitsbewaking efficiënt uit te bouwen. Zo biedt momenteel het conformiteitsattest - als instrument om de kwaliteit van het woonpatrimonium te verbeteren - te weinig mogelijkheden. Door de gemeente toe te laten op eigen initiatief een conformiteitsattest uit te reiken kan het instrument aan slagkracht winnen, en wordt tegemoet gekomen aan een reële vraag op het terrein. Ook de fasering is achterhaald en het afschaffen ervan houdt een vereenvoudiging in.

Hetzij opgemerkt dat het toekennen van een conformiteitsattest op initiatief van het college van burgemeester en schepenen niet rechtstreeks wordt ingeschreven in het kamerdecreet, maar enkel via de betalingsregeling kan worden afgeleid. Dit in tegenstelling tot de voorgestelde wijziging van de regeling in de Vlaamse Wooncode waar uitdrukkelijk het college wordt gemachtigd om op eigen verzoek de conformiteit van de woning vast te stellen. Een gelijkaardige formulering in beide decreten is aangewezen.

Tevens kan worden gewezen op een aantal verschillen in de regeling van de attesten. Waar in de Vlaamse wooncode het uitreiken van het attest door het ontwerp van decreet eveneens wordt uitgebreid tot de woningen die te huur of ter beschikking worden gesteld, is dit niet expliciet bepaald in het kamerdecreet (maar hetzelfde resultaat wordt beoogd onrechtstreeks via de definities van kamerwoning en verhuurder). Het lijkt de Vlaamse

Woonraad aangewezen één en ander op elkaar af te stemmen en dezelfde begrippen te hanteren, onder meer aangaande het toepassingsgebied van de huur, de definitie van verhuurder en de koppeling aan het attest.

Verder wordt vastgesteld dat het instrument op zich niet voldoende kritisch is doorlicht. In dit verband heeft de Vlaamse Woonraad een aantal vragen over de finaliteit, het nut en de modaliteiten van het instrument (deze worden gebundeld in deel 3.3.3.)

### 3.2.2. Strafbare te huurstelling

Vanuit het oogpunt dat elk individu recht heeft op een woning waar een minimale kwaliteit wordt gegarandeerd, is het te huur stellen van woningen of kamers die niet voldoen aan de vereisten laakbaar. Het aanbieden van niet-conforme woningen of kamers moet dan ook kunnen in beginsel worden verhinderd en aangepakt. Het herstel van de woonst dient hierbij centraal te staan.

Het is de vraag of dit gerealiseerd moet worden enkel via de strafrechtelijke aanpak. In dit verband meent de Vlaamse Woonraad dat de te huurstelling van slechte woningen in eerste instantie lokaal moet worden opgevolgd, en voorafgaand kan een andere aanpak worden voorgesteld. Zo kan worden overwogen de gemeente toe te laten een conformiteitsonderzoek in te stellen bij nieuwe inhuurstelling (en kan desgevallend getrapt worden toegewerkt naar herstel). Gelet op de aangehaalde verbetering van de woonkwaliteit als finaliteit dient de strafrechtelijke aanpak duidelijker te worden ingebed in het geheel van het woonkwaliteitsbeleid (zie ook verder 3.2.4.).

Hoewel met het strafbaar maken van de te huurstelling gemikt wordt op een preventieve aanpak, kan worden gewezen op het onderscheid tussen het effectief verhuren van slechte woonentiteiten waarbij bewoners bloot worden gesteld aan risico's enerzijds, en het te huur aanbieden op zich zonder een daadwerkelijke blootstelling anderzijds. Wat dit betreft meent de Vlaamse Woonraad dat de focus moet blijven liggen op het aanpakken van de effectieve verhuur van slechte kamers of woningen. Wel kan de te huurstelling na een effectieve ongeschikt of onbewoonbaarverklaring of na een conformiteitscontrole als een verzwarend element worden beschouwd omdat in dit geval de verhuurder onmiskenbaar weet heeft van de niet-conforme toestand en desondanks toch wenst te verhuren.

### 3.2.3. Herstelvordering

De Vlaamse Woonraad kan inhoudelijk instemmen met de keuze om de mogelijkheden in het kader van de herstelmaatregelen uit te breiden. In geval het pand stedenbouwkundig geen woonbestemming heeft of (ten dele) niet vergund is, bieden alternatieve herstelmaatregelen mogelijk een uitweg.

Verder is het - met het oog op de verbetering van de woningkwaliteit - nuttig dat de herstellvordering zich juridisch kan strekken tot de nieuwe eigenaar, voor zover de nieuwe eigenaar op de hoogte wordt gebracht van de herstellplicht. Mede in dit licht wordt de bescherming van de koper onder de vorm van een ruimere bekendmaking en een verruimde nietigheidsvordering toegejuicht.

De voorstellen betreffen voornamelijk technische verbeteringen die de praktijkwerking ten goede kunnen komen, en die eveneens de verbetering van de woonkwaliteit weten te ondersteunen.

#### 3.2.4. Beleid woonkwaliteitsbewaking

Algemeen meent de Vlaamse Woonraad dat de woonkwaliteitsbewaking beleidsmatig meer als een geheel moet worden bekeken. Enerzijds is er de administratieve procedure met een sterk lokale verankering (beslissing van de burgemeester op basis van een gewestelijk geobjectiveerd verslag). Anderzijds is er de strafrechtelijke procedure die voornamelijk gewestelijk is uitgebouwd. De administratieve procedure resulteert in een heffing, terwijl de strafrechtelijke aanpak kan resulteren in een veroordeling van de verhuurder. Hoewel beide procedures een eigen finaliteit en juridische logica kennen (en bijgevolg een gedifferentieerde aanpak kan worden ontwikkeld), komt het de Vlaamse Woonraad voor dat beide procedures teveel vanuit de eigen ratio worden ingevuld. In dit verband vraagt de Vlaamse Woonraad het geheel consistent en evenwichtig te willen uitbouwen vanuit een onderbouwde visie (waarbij moet worden overwogen in welke gevallen een meer getrapt systeem aangewezen kan zijn).

Een consistente aanpak vergt onder meer een duidelijke onderlinge positionering van de administratieve procedure en de strafprocedure. Zo wordt in de memorie van toelichting in de strafrechtelijke aanpak een 'nultolerantie' vooropgesteld. Dit betekent dat alle gebreken hersteld moeten worden en dat geen strafpunten worden getolereerd in het technisch verslag. Deze aanpak staat in contrast met de administratieve procedure woonkwaliteitsbewaking. In de administratieve procedure wordt de kwalificatie ongeschiktheid ongedaan gemaakt van zodra de gebreken hersteld worden tot minder dan 15 strafpunten. In dit geval heft de burgemeester het besluit ongeschiktheid of onbewoonbaarheid op en is de betrokken houder van het zakelijk recht geen heffing meer verschuldigd. Maar in geval niet alle strafpunten zijn weggewerkt is wel nog een strafrechtelijke veroordeling mogelijk. Het structureel uitbouwen van een dergelijk verschil in aanpak is niet aangewezen, inhoudelijk niet coherent en kan leiden tot juridische problemen. Ook voor de rechtsonderhorige is een dergelijke aanpak verwarrend en ongeloofwaardig. De Vlaamse Woonraad dringt hier aan op een ruimere consistentie in het beleid.

### 3.3. DE VLAAMSE WOONCODE

#### 3.3.1. Autonome gemeentebesturen

Met de invoering van een nieuw artikel 2 bis (artikel 31 van het ontwerp) speelt het beleid in op de realiteit, met als doel de organieke omkadering van de uitvoering van het lokale woonbeleid te verzekeren. De Vlaamse Woonraad meent dat de keuze past binnen het vooropgezette kader van de lokale verankering van het woonbeleid.

De Vlaamse Woonraad wenst wel te wijzen op een aantal aandachtspunten. De gemeentelijke bedrijven kunnen opdrachten vervullen in het kader van titel VI en VII van de Vlaamse wooncode. In dit verband is het juridisch onderscheid met de sociale woonorganisaties te weinig uitgeklaard (wat is het onderscheid en is er een relatie). In het ontwerp van decreet is het evenmin duidelijk of het toezicht kan gelden op deze organisaties. Alvast moet worden vermeden dat via het oprichten van autonome gemeentebedrijven de reguliere toezichtregels worden omzeild (die normaal zouden gelden als de gemeente de activiteit uitoefent).

Verder vraagt de Vlaamse Woonraad de nodige garanties te voorzien opdat de gemeente als regisseur van het lokale woonbeleid haar opdracht ten volle kan blijven vervullen, in het bijzonder in het geval het autonome gemeentebedrijf een aantal opdrachten overneemt. De regierol is als dusdanig voor de gemeente zelf en kan niet worden uitbesteed aan een gemeentebedrijf. Uitvoerende taken van lokaal woonbeleid die niet of onvoldoende worden opgenomen door lokale woonactoren kunnen worden uitgeoefend door een gemeentebedrijf. Bijgevolg dienen de activiteiten in beginsel gericht te zijn op ‘diensten van algemeen economisch belang’ (publieke opdracht). In dit verband acht de Vlaamse Woonraad het aangewezen scherper aan te geven welke activiteiten al dan niet kunnen worden gevat.

### 3.3.2. Energie-efficiëntie

De Vlaamse Woonraad onderstreept het belang om kwaliteitsvol te kunnen wonen. Hierbij bieden de minimale woonkwaliteitsnormen de bewoner een belangrijke bescherming. Het ontwerp van decreet beoogt de set aan minimale woonkwaliteitsnormen te verbreden door de nodige ankerpunten te voorzien voor een meer energie-efficiënt woonpatrimonium (wat verder uitgewerkt zal worden door de Vlaamse Regering). De Vlaamse Woonraad erkent de noodzaak hiervan en meent dat deze beleidskeuze een eerste stap vormt in het realiseren van de doelstellingen die onder meer in het kader van het Pact 2020 en het VIA project worden vooropgesteld.

Wel vraagt de Vlaamse Woonraad extra aandacht voor volgende punten.

De energie-efficiëntie wordt opgenomen in de Vlaamse wooncode maar niet in het kamerdecreet. De Vlaamse Woonraad meent dat een onderscheid op dit vlak niet aangewezen is, en moeilijk kan worden verantwoord (integendeel in de kamerwoningen komen vaak de meest kwetsbare huishoudens terecht die des te meer baat hebben bij een meer energiezuinige woonst). De Vlaamse Woonraad meent dat een gelijkaardige normzetting in beide decreten op zijn plaats is.

Verder deelt de Vlaamse Woonraad de bezorgdheid dat het uitwerken van het energie-efficiënt wonen omzichtigheid behoeft. Vooreerst moet worden gewaakt dat de bijkomende voorwaarden niet leiden tot het verder afkalven van het (noodzakelijke) aanbod aan huurwoningen. Hier kan worden overwogen de aanpak te flankeren door stimulerende beleidsinitiatieven en te opteren voor redelijke en haalbare eisen. In dit kader is het aangewezen het beleid inzake een meer energie-efficiënt woonpatrimonium te laten voorafgaan door een impactstudie.

Tevens dringt de Vlaamse Woonraad aan op een totaalaanpak om te verhinderen dat slechte woningen meer energiezuinig worden gemaakt terwijl andere ernstige gebreken ongemoeid worden gelaten (bv. in relatie met de vochtproblematiek of andere ernstige bouwfysische gebreken).

### 3.3.3. Conformiteitsattesten

Er wordt voorgesteld om de gemeenten toe te laten op eigen initiatief het conformiteitsattest toe te kennen. Zoals gesteld kan deze optie worden onderschreven, onder meer omdat het voorstel het lokaal woonbeleid versterkt en inspeelt op een reële vraag van de grotere gemeenten en steden. De fasering is achterhaald en heeft op het terrein geen toegevoegde waarde meer, en kan in dit licht worden geschrapt.

Wel meent de Vlaamse woonraad dat er zich een globale evaluatie van het conformiteitsattest opdringt (met betrekking tot zowel woningen als kamers). Hierbij wordt onder meer het volgende aangehaald:

1. Wat wordt beoogd met een dergelijk instrument en is het attest, zoals het momenteel uitgewerkt, optimaal geschikt? Hoe kan met het oog op een verbeterde woonkwaliteit de effectiviteit desgevallend worden verbeterd en wat is de impact van de huidige werkwijze?
2. Wat is het nut of de relevantie van het 'impliciet inwilligen' van het attest (inwilliging nadat het openbaar bestuur heeft stil gezeten). Het formeel attesteren dat de woonst conform is zonder dat dit noodzakelijk strookt met de werkelijkheid wordt als ongeoorloofd ervaren, in het bijzonder ten aanzien van de bewoners. De mogelijkheid dat bewoners aan veiligheids- en gezondheidsrisico's worden blootgesteld lijkt voldoende grond om de impliciete inwilliging te heroverwegen.
3. In het licht van een meer optimale verdeling van de opdrachten tussen de bestuursniveaus kan eveneens worden nagegaan of de huidige regeling optimaal is. Zo dient een beroepsverzoekschrift te worden ingediend bij de bestendige deputatie. Tevens is het aangewezen de verhouding tussen de gemeente en het Vlaamse gewest te herbekijken. Het uitgewerkte kader waarbinnen de gemeente dient te fungeren wordt als te strikt ervaren. Tenslotte wordt naar analogie met de energieprestatiedeskundigen voorgesteld de nodige aandacht te besteden aan vorming en opleiding (met certificaat) voor de woningcontroleurs.

### 3.3.4. Procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

#### *Recuperatie kosten*

De Vlaamse Woonraad erkent de moeilijkheden op het terrein om de bewoners van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen te herhuisvesten. Deze problematiek wordt ervaren als de achillespees van de woonkwaliteitsbewaking. Het is aan te bevelen een ruim en performant herhuisvestingsbeleid te ontwikkelen dat via verschillende sporen kan lopen (noodzakelijk ter preventie van dakloosheid). De Vlaamse Woonraad meent hierbij dat



het lokaal woonbeleid in staat moet zijn te anticiperen op deze problematiek, en hiertoe kan worden overwogen of een (juridisch institutioneel) specifiek kader vanuit het gewest kan worden aangereikt.

Een van de mogelijke initiatieven die kan bijdragen aan het remediëren van de problematiek inzake herhuisvesting is - zoals voorgesteld - het verduidelijken van de kosten die kunnen worden gerecupereerd bij de herhuisvesting van de betrokken bewoners. Om betwistingen te voorkomen is het aangewezen de krachtlijnen voor de kostenrecuperatie in het decreet beter te verduidelijken. Verder wordt erop gewezen dat een dergelijk initiatief niet mag worden geïsoleerd van de meer globale aanpak. Er is dan ook nood aan een beleid voor de private huurmarkt dat erop gericht is de woonkwaliteit te verbeteren, en het aanbod te verruimen.

### *Beslissingstermijnen*

In het ontwerp van decreet wordt voorgesteld de administratieve beroepsprocedure te wijzigen (en onrechtstreeks de beslissingstermijn in eerste aanleg). In geval de burgemeester geen beslissing neemt kunnen de betrokken partijen nog rechtsgeldig een beroep indienen bij de Vlaamse Regering tot één jaar na het verstrijken van de reguliere termijn van drie maand. In de memorie wordt gewezen op de nood aan een langere beslissingstermijn voor de burgemeester, bijvoorbeeld wanneer uitvoeringswerken in uitvoering zijn of op korte termijn worden gepland (in die gevallen, stelt de memorie, moet de burgemeester nog rechtsgeldig kunnen beslissen na de reguliere termijn).

De Vlaamse Woonraad kan weliswaar begrip opbrengen om in welomschreven gevallen te opteren voor een mogelijke verlenging van de beslissingstermijn, doch dient gewezen op een aantal fundamentele aandachtspunten en risico's.

De voorgenomen optie brengt het risico met zich mee dat op het terrein de termijn van de procedure de facto zal worden verlengd. Vanuit het oogpunt van de mogelijke gezondheids- en veiligheidsrisico's verbonden aan de onbewoonbaarheid of ongeschiktheid, kan de verlenging van de beslissingstermijn voor de bewoners een ernstig probleem vormen. Tevens wordt erop gewezen dat het voorstel de onzekerheid bij de bewoners zal doen toenemen. Voor hen is de onzekerheid over de uitspraak - en wanneer deze beslissing zal vallen - psychologisch belastend, zeker wanneer de beslissingstermijn rechtsgeldig kan worden verlengd.

Verder zijn de gevolgen van de keuze niet volledig uitgeklaard en wenst de Vlaamse Woonraad te wijzen op een aantal technische punten:

1. Hoewel in het ontwerp van decreet de beslissingstermijn voor de burgemeester niet uitdrukkelijk wordt verlengd (er wordt enkel bepaald dat de termijn om beroep in te dienen bij stilzitten tot één jaar wordt verlengd), wordt in de memorie expliciet gesteld dat de burgemeester nog rechtsgeldig kan beslissen na de termijn van drie maand. Het is niet duidelijk of het beoogde rechtsgevolg om de beslissingstermijn te verlengen door de huidige formulering (over het verlengen van de beroepstermijn) wordt bereikt.

2. Betekent één en ander dat de burgemeester na de drie maand (oneindig) de tijd heeft om een besluit uit te vaardigen (het is niet omdat betrokkenen één jaar de tijd hebben om in beroep te gaan dat de termijn om te beslissen hiermee verbonden is). Tevens is het niet duidelijk - nu het een termijn van orde betreft, zoals de memorie stelt - of de burgemeester nog rechtsgeldig kan beslissen nadat betrokkene in beroep is gegaan. Verhindert het beroepsverzoekschrift de burgemeester om rechtsgeldig te kunnen besluiten in het dossier? Kan in ontkennend geval betrokkene (na een beroep tegen het stilzitten) nogmaals in beroep gaan tegen de beslissing van de burgemeester zelf? Indien de optie al wordt aangehouden is het aangewezen om het regime juridisch te duiden en de rechtsgevolgen voor de beroepsverzoeker te expliciteren.
3. Het komt de Vlaamse Woonraad vreemd over dat enerzijds de burgemeester rechtsgeldig kan besluiten na het verstrijken van de reguliere termijn van drie maand, en anderzijds tegelijkertijd de betrokkenen partijen een beroep kunnen inleiden tegen het 'niet besluiten'. Als de termijn om te beslissen door de burgemeester rechtsgeldig kan worden overschreden, houdt dit inherent in dat in beroep niet kan worden gereageerd tegen het stilzitten zelf. Met andere woorden wat zal het voorwerp en de inhoud zijn van een dergelijk beroepsverzoekschrift, en in welke mate zal de Vlaamse Regering (in casu de minister) kunnen optreden tegen het stilzitten nu het stilzitten als rechtsgeldig wordt beschouwd. Ook hier rijzen bijgevolg verschillende vragen, en allicht zal een dergelijke optie een aantal (juridische) problemen met zich meebrengen.
4. Verder meent de Vlaamse Woonraad dat door de vooropgestelde keuze de aansprakelijkheid van de burgemeester mogelijk meer in het gedrang wordt gebracht (in vergelijking met het huidige regime). Wanneer er manifest sprake is van ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's, en de burgemeester blijft stil zitten ondanks het feit dat hij of zij deze problemen kent (onder meer via het aangemelde technische verslag en de hoorplicht) kan bij gebeurlijke ongevallen te wijten aan de toestand van de woning de burgemeester mede verantwoordelijk wordt gesteld. Het lijkt dan ook niet aangewezen om een voorstel te formuleren zonder de ernst van de risico's in aanmerking te nemen.

De Vlaamse Woonraad meent dan ook dat op dit vlak een juridisch sluitende oplossing aangewezen is, en mogelijk kan worden onderzocht in welke welomschreven gevallen een beperkte verlenging van de termijnen nuttig kan zijn. De verlenging dient uiteraard in relatie te staan met de ernst van de risico's.

Bij de overbewoning lijkt het verlengen van de termijnen evenmin opportuun. Overbewoning betreft in beginsel een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico door een teveel aan bewoners. Gelet op de risico's voor de bewoners is het beslissen binnen de regulier vooropgestelde termijn van drie maand aangewezen. In geval de overbewoning gepaard gaat met een ongeschiktheid of onbewoonbaarheid kan naar analogie worden

gezocht in welke gevallen een verlenging van de beslissingstermijn voor de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid nuttig kan zijn.

#### *De hoorplicht*

Het duidelijker invullen van de hoorplicht in de beroepsprocedure kan worden onderschreven. Wel wordt een kanttekening geplaatst bij het voorgestelde verschil in hoorplicht tussen een beroepsverzoekschrift tegen een effectieve beslissing van de burgemeester en een beroepsverzoekschrift tegen het stilzitten van de burgemeester (respectievelijk schriftelijk kenbaar maken van de argumenten en het horen van de betrokkenen).

De Vlaamse Woonraad acht een onderscheid in de rechten van de beroepsverzoeker op basis van het feit of al dan niet wordt beslist in eerste aanleg niet relevant of wenselijk. Ongeacht het verloop van de eerste aanleg moet in de beroepsprocedure in dezelfde rechten worden voorzien voor de verzoekers. Immers het feit dat de burgemeester 'stilzit' sluit niet uit dat betrokkenen gehoord werden, en omgekeerd kan een beslissing door de burgemeester worden genomen zonder de betrokkenen te hebben gehoord.

De Vlaamse Woonraad meent dat voor het organiseren van de hoorplicht rekening moet worden gehouden met het vermijden van procedurefouten enerzijds en het behoud van de rechten van de partijen anderzijds (hierbij dient te worden gewaakt over de laagdrempeligheid).

#### 3.3.5. Strafrechtelijke aanpak

Vanuit het oogpunt van het individuele recht op een kwalitatieve woning mag een ongeschikte of onbewoonbare woning niet worden aangeboden. Er zullen immers altijd (omwille van diverse redenen) gegadigden gevonden worden om de slechte woning te betrekken.

Wel kan - zoals hoger gesteld - de vraag worden geopperd of de aanpak van te huur gestelde woningen van slechte kwaliteit vooral of enkel moet worden gerealiseerd in het strafrechtelijke luik van woonkwaliteitsbewaking? De opmerkingen die hoger werden gemaakt, kunnen hier worden hernomen. In de aanpak dient vooral een lokaal aangestuurde aanpak en het herstel van de woning voorop te staan. De Vlaamse woonraad acht het vooral van belang dat een consistent woonkwaliteitsbeleid kan worden uitgestippeld vanuit een geëxpliciteerde visie (veeleer dan puntsgewijs verbeteringen voor te stellen, zie ook 3.2.4).

Evenals bij het kamerdecreet kunnen hier de voorgestelde verbeteringen op vlak van de herstellvordering worden onderschreven (onder meer uitbreiding toepassingsgebied, informatieplicht, uitvoering door nieuwe eigenaar).

#### 3.3.6. Toezichtregeling

De voorgestelde verbeteringen stellen het toepassingsgebied, de sanctieregeling en het toezichtregime scherper, en herschikken ten dele de desbetreffende bepalingen. De Vlaamse

Woonraad erkent de noodzaak aan een uitgebouwd toezicht en een gerichte controle op de woonactoren. Hierbij kan het Vlaamse regeerakkoord als leidraad blijven gelden voor de verdere uitbouw van de toezichtfunctie.

De Vlaamse Woonraad kan zich evenwel niet van de indruk ontdoen dat ruime aandacht uitgaat naar het verscherpen van het toezicht, zonder dat aan de woonactoren zekerheid wordt geboden voor een voldoende autonome uitoefening van de publieke opdracht. De Vlaamse Woonraad heeft in eerdere adviezen gewezen op dit spanningsveld en acht ten gronde een uitklaring noodzakelijk. Ter zake dringt de Vlaamse Woonraad aan op voldoende waarborgen en een evenwichtig geheel, waarbij het uitgebouwde toezicht in essentie de behoorlijke uitvoering van de publieke opdracht nagaat.

In het ontwerp van decreet wordt een onderscheid gemaakt tussen vijf categorieën van woonactoren die onder toezicht vallen. Het is niet duidelijk of de categorisering het toezichtregime meer eenvormig of duidelijker zal maken. In het bijzonder worden vragen opgeworpen aangaande het werken met andere toezicht- en controlemechanismen bij de VMSW. Het lijkt aangewezen mede in het licht van de bestuurlijke hervormingen en de specifieke taakstelling van de VMSW het toezicht dienaangaande apart te behandelen.

Verder wordt vastgesteld dat vooral het toepassingsgebied en de bevoegdheden van de toezichthouder stelselmatig worden uitgebreid. Zo wordt onder meer voorgesteld om de administratieve geldboete uit te breiden. Waar de administratieve geldboete in het huidige regime (artikel 47 § 2 Vlaamse wooncode) gekoppeld wordt aan ernstige inbreuken die de voorwaarden van erkenning treffen, wordt voorgesteld om de uitvoering van een geschorste of vernietigde beslissing te kunnen sanctioneren.

Het is de Vlaamse Woonraad niet duidelijk wat de verhouding is met artikel 102 bis van de Vlaamse Wooncode waar (in het kader van de sociale verhuur) eveneens de administratieve geldboete is uitgewerkt, en waar bijkomende instrumenten voorzien worden (onder meer het bevel tot staken). Tevens wordt de noodzaak aan uitbreiding van de administratieve geldboete in relatie met de huidig beschikbare instrumenten niet in een afdoende mate verantwoord. Het lijkt de Vlaamse Woonraad aangewezen te expliciteren wat juist de uitbreiding van het toepassingsgebied inhoudt en waarom deze uitbreiding noodzakelijk is.

Indien deze optie wordt aangehouden kan het alvast aangewezen zijn om de uitbreiding van de geldboete in de tijd te positioneren nadat het beroep door de Vlaamse regering is beslecht (of nadat de termijn om beroep in te dienen is verstreken) zodat conflicterende beslissingen tot een minimum worden herleid. In geval wordt geopteerd voor behoud van het voorstel kan het aangewezen zijn een beroepsmogelijkheid te voorzien (die dan samen kan worden behandeld met de geschorste of vernietigde beslissing).

Verder lijkt de verstrekte verantwoording uit te gaan van de negatieve attitude bij de woonactoren. Zo wordt 'het achterhouden van informatie' als verantwoording gebruikt om het opvragen van informatie buiten de wettigheidcontrole te rechtvaardigen. De teneur lijkt afbreuk te doen aan het vertrouwen in de woonactoren en de uitvoering van hun publieke opdrachten. Bovendien wordt de noodzaak aan een bijkomende ruimere 'informatievergaring' volgens de Vlaamse Woonraad niet voldoende aangetoond. In dit

verband meent de Vlaamse Woonraad dat ter zake al heel wat instrumenten voorhanden zijn en het voorstel lijkt eerder te kaderen in de hiërarchische invulling van de toezichtfunctie. Inhoudelijk lijkt het alvast aangewezen te verduidelijken wat het toezicht bij een wetgevingcontrole inhoudt en wat de toets aan het algemeen belang kan inhouden.

### 3.3.7. VMSW

De Vlaamse Woonraad meent dat de uitbreiding van de opdrachten van de VMSW tegemoet komt aan een reële vraag op het terrein om ondersteuning. Op die manier wordt het organisatorisch duidelijk welke entiteit in voorkomend geval dient te worden aangesproken. Na de BBB hervorming ervoeren immers heel wat actoren problemen bij de ondersteuning naar aanleiding van nieuwe regelgeving of problemen in de toepassing ervan. Met de toevoeging van een tweede lid in artikel 33 §1 van de Vlaamse Wooncode wordt de rol van de VMSW uitgebreid en verduidelijkt. De Vlaamse Woonraad vraagt wel aandacht voor de formulering. Het juridische tekstvoorstel lijkt niet volledig in overeenstemming met de memorie van toelichting. Er wordt voorgesteld de sociale woonorganisaties op diverse vlakken te ondersteunen in het beheer van hun sociaal woningpatrimonium. Het is niet duidelijk of deze ondersteuning zich beperkt tot de verrichtingen in het kader van de uitvoering van het investeringsprogramma (waarnaar wordt verwezen in het eerste lid van artikel 33 §1). Het lijkt aangewezen een dergelijke verwijzing eveneens op te nemen in het voorgestelde tweede lid. Zonder deze toevoeging kan voorgestelde bepaling gelezen worden als een overlappende ondersteuning met de overleg- en ondersteuningsstructuur van de sociale verhuurkantoren. Algemeen wijst de Vlaamse Woonraad erop dat de praktijkwerkers nog steeds nood hebben aan een duidelijke taakafbakening tussen de diverse betrokken administratieve entiteiten.

Door de toevoeging in artikel 34 van de Vlaamse wooncode - het extra aanbieden van nevenproducten aan de sociale leningen, zoals een brandverzekering - kan aan de particulieren een bijkomend dienstverleningspakket worden geboden. Het is van belang dat de particulieren vrijblijvend kunnen ingaan op het aanbod. De Vlaamse Woonraad meent dat er voldoende waarborgen moeten zijn om het vrijblijvend karakter van het aanbod te garanderen. Daarenboven dient het toepassingsgebied strikt te worden beperkt tot de begunstigden van de sociale lening.

De VMSW wordt in het voorstel aangeduid als fundingverstrekker voor de sector van de sociale kredietvennootschappen. Deze beleidsbeslissing strekt ertoe de sociale kredietverlening te blijven garanderen voor deze specifieke sector. Inhoudelijk kan deze optie worden onderschreven, wel wordt aandacht gevraagd voor de mogelijke financiële risico's die deze keuze met zich meebrengt (deze dienen tot een minimum te worden beperkt). Bovendien is het noodzakelijk dat op financieel vlak de nodige transparantie kan worden georganiseerd (gelet op de verruimde bankiersfunctie, de mogelijkheid tot participatie edm).

### 3.3.8. SHM

De opdracht van de SHM wordt in het voorstel sterk verruimd, onder meer door de toevoeging van de mogelijkheid op (wederzijdse) participatie in andere maatschappijen, vennootschappen en verzekeringsmaatschappijen.

De Vlaamse Woonraad meent dat de mogelijkheid tot participatie kansen kan bieden. Zo kunnen structurele verbanden worden gecreëerd tussen maatschappijen, zonder effectief te moeten fuseren. Ook kan hierdoor een brug worden gelegd tussen koop- en huurmaatschappijen. Verder kunnen de participaties de professionalisering van de huisvestingsector ten goede komen.

De Vlaamse Woonraad wenst wel een aantal fundamentele vragen onder de aandacht te brengen. Door de participatie wordt de publieke opdracht mogelijk minder scherp afgelijnd of ingevuld. Het is dan ook van belang de nodige garanties in te bouwen om de kerntaken te vrijwaren. Tevens dient de finaliteit van het voorstel scherper te worden verantwoord in relatie met de publieke opdracht. In dit verband wenst de Vlaamse Woonraad erop te wijzen dat participatie - bijvoorbeeld in verzekeringsmaatschappijen - het risico kan inhouden dat 'koppelpverkoop' in de hand wordt gewerkt. Het is niet duidelijk welke waarborgen het ontwerp biedt om dergelijke risico's te vermijden. Bovendien is één en ander afhankelijk - ook het duiden van de opdrachten van de SHM - van de beleidsvisie over het doel en de organisatie van de sociale huisvesting. Zoals aangehaald in eerdere adviezen is hierover duidelijkheid aangewezen. De Vlaamse Woonraad betreurt dan ook dat ter zake voorafgaand geen debat heeft plaatsgevonden.

Wat betreft het realiseren, verhuren, beheren van niet-residentiële ruimtes, kan worden erkend dat een decretale grondslag nodig is om een aantal toestanden op het terrein van een rechtsgrond te voorzien. De optie komt overigens tegemoet aan de nood op het terrein om samenwerkingsverbanden met welzijnsorganisaties aan te gaan of om specifieke initiatieven in het kader van de leefbaarheid op te zetten. In dit licht kan deze keuze worden onderschreven, maar er wordt op aangedrongen de nodige garanties in te bouwen om de kernopdracht niet in het gedrang te brengen.

Algemeen stelt de Vlaamse Woonraad vast dat met de participatie en de mogelijkheid om niet-residentiële ruimtes te realiseren beleidsmatig wordt geopteerd voor 'een vorm van hybride sociale huisvesting'. In dit verband dient men zich te beraden of deze beleidskeuze geen opstap inhoudt naar het privatiseren van de invulling van de publieke opdracht. De Vlaamse Woonraad vraagt hieromtrent de beleidsvisie, en de consequenties van de uitgebreide taakstelling, onder meer in relatie met artikel 41 § 2 van de Vlaamse Wooncode, te willen verduidelijken. Momenteel is de Vlaamse Woonraad er niet van overtuigd dat de voorgenomen opties steeds ten goede zullen komen van het vervullen van de publieke opdracht, zoals wel (terecht) wordt vereist in het ontwerp van decreet.

Tevens wordt gewezen op een aantal punctuele zaken aangaande de mogelijke uitbreiding van de taakstelling:

1. De SHM behoudt vennootschapsrechtelijk haar sociaal oogmerk (met de hieraan verbonden voordelen). Het is niet volledig duidelijk wat de gevolgen zijn, en wat het te hanteren regime is, wanneer de eigen autonome opdrachten worden

vervuld. Allicht dienen deze activiteiten in gescheiden boekhouding te worden ondergebracht en is het normaal fiscaal regime van toepassing? Het is aangewezen hieromtrent voorafgaand volledige duidelijkheid te scheppen. De Vlaamse Woonraad stelt zich de vraag of het voorstel op zijn gevolgen is onderzocht en voldoende juridisch sluitend is, onder meer in het licht van de Europese regelgeving.

2. Verder wordt de uitoefening van de autonome opdrachten verbonden aan restrictieve voorwaarden en worden deze opdrachten als accessoir beschouwd. Hoewel de Vlaamse Regering de nadere regels dient te bepalen, duiken tal van vragen op over de voorgestelde decretale bepaling. Wat is de concrete invulling van de restrictieve voorwaarden en wanneer zal de activiteit als niet accessoir worden bestempeld? Tevens is het regime niet duidelijk wanneer de opgelegde voorwaarden niet worden gerespecteerd. Wat zijn de consequenties als een niet-residentiële ruimte wordt gerealiseerd buiten de opgelegde voorwaarden en hoe staat dit in relatie met de voorwaarden tot erkenning?

3. Verder is het niet uitgemaakt in welke mate het toezichtorgaan een toezichtfunctie kan uitoefenen, in het bijzonder de aanwending van de opbrengsten voor de publieke opdracht. Is met andere woorden het toezichtorgaan gemachtigd om evenzeer de autonome en eigen bedrijvigheid na te gaan (ook bijvoorbeeld als een dochteronderneming wordt opgericht ter uitvoering van de nevenactiviteiten). Daarnaast wordt gesteld dat voor de nevenactiviteiten geen subsidie wordt verleend. Maar is dit steeds correct te achterhalen, bijvoorbeeld in geval een deel van het gebouw niet wordt bestemd als sociale huisvesting.

Het ontwerp van decreet voorziet verder een decretale basis om het beheer van de sociale woonprojecten te regelen en in voorkomend geval de woonprojecten over te dragen aan andere sociale woonactoren. Hierdoor kan soepel ingespeeld worden op reële vragen en specifieke lokale situaties. Anderzijds is het wenselijk aan te geven dat het in beheer nemen van goederen van gemeenten en OCMW's enkel betrekking kan hebben op residentiële goederen bestemd voor sociale huisvesting (gelet op onder meer de uitbreiding van de toepassingsgebied naar niet-residentiële ruimtes).

Tenslotte wordt een decretale basis gecreëerd voor de samenwerkingsverbanden tussen welzijnsactoren en sociale woonactoren. Deze toevoeging speelt eveneens in op actuele noden en vormt de basis voor de verruimde begeleidende opdracht binnen de sociale verhuring.

### **3.4. BETER BESTUURLIJK BELEID**

De beleidskeuze om het investeringsfonds voor het grond- en woonbeleid in Vlaams Brabant en het garantiefonds niet te integreren in de VMSW - wat initieel voorzien was in het kader van BBB hervorming - kan inhoudelijk omwille van de ESR neutraliteit worden onderschreven. De manier waarop één en ander verloopt en het relatief snel wijzigen van initiële keuzes tonen aan dat het organisatieproces van het Vlaamse Woonbeleid niet steeds doordacht is. Ook hier kan een debat over het institutionaliseren van het Vlaamse



woonbeleid aangewezen zijn (te meer daar in het kader van de federale bevoegdheidsverdeling wijzigingen voorgesteld kunnen worden).

Verder wenst de Vlaamse Woonraad te wijzen op de mogelijke gevolgen van artikel 72 van het ontwerp van decreet. Er dient te worden nagegaan of het juridisch ongedaan maken van de integratiebepaling ongeoorloofde rechtsgevolgen met zich meebrengt, onder meer met betrekking tot de temporele werking van de territoriale verruiming van het werkgebied van Vlabinvest. Hoewel de memorie van het tegendeel uitgaat, wordt mogelijk juridisch het werkingsgebied van Vlabinvest door de intrekking retroactief uitgebreid en wordt eveneens het eraan gekoppelde voorkeepsrecht met terugwerkende kracht ten uitvoer gelegd in dat gebied. De Vlaamse Woonraad vraagt zich af of de retroactieve gevolgen verenigbaar zijn met de rechtszekerheid en wat zijn de gevolgen op de verkoopsovereenkomsten die tot stand kwamen voor het ontworpen decreet.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE



CDC

KONINKRIJK BELGIË

-----

ADVIES 48.599/1/V  
VAN 14 SEPTEMBER 2010

VAN DE AFDELING WETGEVING  
VAN DE RAAD VAN STATE

-----

De RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, eerste vakantiekamer, op 27 juli 2010 door de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie verzocht haar, binnen een termijn van dertig dagen, verlengd tot 24 september 2010, van advies te dienen over een voorontwerp van decreet "houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen", heeft het volgende advies gegeven:

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond <sup>1</sup>, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

\*

\*   \*

### STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2.1. Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet bevat uiteenlopende aanpassingen in een aantal basisdecreten van het Vlaamse Gewest inzake het huisvestingsbeleid.

De aanpassingen betreffen zowel technisch-juridische wijzigingen als de uitwerking van nieuwe beleidsinzichten. De beleidsmatige wijzigingen hebben onder meer betrekking op de woonkwaliteitsbewaking, op de regels inzake het toezicht op de sociale woonactoren, op het statuut en de opdrachten van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, en op de opdrachten en de organisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

2.2. De belangrijkste wijzigingen betreffen de woonkwaliteitsbewaking. Op dit vlak worden aanpassingen aangebracht in het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (hierna: Heffingsdecreet), het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (hierna: Kamerdecreet) en het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: Vlaamse Wooncode).

Deze aanpassingen behelzen onder meer:

- het op elkaar afstemmen van de drie vermelde decreten, die elk momenteel kwaliteitsnormen voor huisvesting bevatten; in het Heffingsdecreet wordt voortaan geen eigen regeling betreffende deze normen meer opgenomen, maar wordt op dit

---

<sup>(1)</sup> Aangezien het gaat om een voorontwerp van decreet, wordt onder "rechtsgrond" de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

vlak verwezen naar de Vlaamse Wooncode (wat betreft woningen) en het Kamerdecreet (wat betreft kamers of studentenkamers);

- het mogelijk maken van de ambtshalve uitreiking van conformiteitsattesten door de lokale besturen;
- het schrappen van de gefaseerde invoering van de conformiteitsattesten;
- het uitbreiden van de strafbaarstelling van het verhuren of het ter beschikking stellen van een verkrotte kamer of woning, tot het te huur stellen van zulk een kamer of woning;
- het uitbreiden van de mogelijkheden die ter beschikking staan van de rechter in het raam van een herstellvordering; naast het opleggen van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, wordt de rechter de mogelijkheid gegeven de overtreder te verplichten om aan het betrokken pand een andere bestemming te geven, of om het te slopen;
- het opleggen van een vergoeding voor de controles van de door de rechter opgelegde werken of verrichtingen;
- de invoering in hoofde van de kopers van een kamer of woning ten aanzien waarvan een herstelmaatregel is opgelegd van de verplichting tot uitvoering van die maatregel;
- het bieden aan de koper van een pand waarop een herstellvordering rust of dat het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel, van de mogelijkheid de nietigheid van de verkoopovereenkomst in te roepen, wanneer de verkoper de koper van het bestaan van die vordering of van die maatregel niet op de hoogte heeft gesteld op de in het Kamerdecreet of de Vlaamse Wooncode bepaalde wijze;
- de uitbreiding van de bevoegdheid om feitelijke vaststellingen in een proces-verbaal op te nemen tot andere ambtenaren dan de wooninspecteurs;

- het verduidelijken van de verhaalbare kosten inzake de herhuisvesting van bewoners van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen;
- het toevoegen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van de vereisten inzake minimale energetische prestaties.

### VOORAFGAANDE VORMVEREISTEN

3. Op zijn vergadering van 23 juli 2010 besliste de Vlaamse Regering tegelijk advies te vragen aan de Vlaamse Woonraad <sup>2</sup> en aan de Raad van State, afdeling Wetgeving.

In dat verband dient eraan te worden herinnerd dat, al kan het nog niet vervuld zijn van vormvereisten, sinds de wijziging van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, bij de wet van 2 april 2003, niet meer leiden tot de niet-ontvankelijkheid van de adviesaanvraag, het beginsel blijft dat de afdeling Wetgeving pas om advies kan worden gevraagd dan nadat het betrokken voorontwerp alle achtereenvolgende stadia van de administratieve voorbereiding heeft doorlopen en het tot het vaststellen van het ontwerp bevoegde orgaan de mogelijkheid heeft gehad het ontwerp eventueel aan te passen in het licht van de vervulde vormvereisten. Aldus wordt vermeden dat de Raad van State advies zou uitbrengen over een niet-definitieve ontwerptekst en wordt gewaarborgd dat het advies kan worden uitgebracht met volledige kennis van alle terzake relevante elementen <sup>3</sup>.

---

(2) Dat advies is vereist op grond van artikel 21, § 2, van de Vlaamse Wooncode.

(3) Advies 41.417/AV tot 41.420/AV van de algemene vergadering van de afdeling Wetgeving van de Raad van State, *Parl. St.*, Kamer, DOC 51 2720/001.



In ieder geval dienen wijzigingen die nog aan het ontwerp zouden worden aangebracht ten gevolge van het advies van de Vlaamse Woonraad, om advies te worden voorgelegd aan de Raad van State, afdeling Wetgeving.

### BEVOEGDHEID VAN HET VLAAMSE GEWEST

4. De artikelen 23 en 42 van het ontwerp strekken ertoe artikel 17*bis*, § 1, van het Kamerdecreet en artikel 20*bis*, § 1, van de Vlaamse Wooncode aan te vullen met bepalingen op grond waarvan de strafrechter de overtreder kan bevelen aan het betrokken goed een andere bestemming (dan een woonbestemming) te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om het goed te slopen wanneer hij vaststelt dat het niet in aanmerking komt voor de uitvoering van werken opdat het zou voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Die maatregelen, die vergelijkbaar zijn met de handhavingsmaatregelen inzake stedenbouw of leefmilieu, kunnen worden gekoppeld aan het concept van de teruggave dat wordt aangewend in artikel 44 van het Strafwetboek. Het Grondwettelijk Hof oordeelde met betrekking tot zulke maatregelen wat volgt:

"B.3.3. De in artikel 149, § 1, van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalde herstelmaatregelen vallen binnen het concept van teruggave dat wordt aangewend in artikel 44 van het Strafwetboek.

B.3.4. Hoewel zij een burgerrechtelijk karakter heeft, is de teruggave verbonden met de openbare orde en is zij door sommige aspecten een met de strafsancie onlosmakelijk verbonden accessorium; zij is namelijk het verlengde ervan, nu zij erop gericht is -buiten de strafrechtelijke veroordeling - te vermijden dat de situatie van overtreding blijft voortbestaan.

B.3.5. In zoverre artikel 149, § 1, van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat de rechter herstelmaatregelen beveelt en de termijn voor de uitvoering ervan bepaalt, is het in overeenstemming met de krachtens artikel 11 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de decreetgever verleende machtiging: het recht om de niet-inachtneming van de decreten strafbaar te stellen en om de straffen wegens de niet-inachtneming te

bepalen, impliceert het recht om de verwijdering van het voorwerp van het misdrijf op te leggen en de modaliteiten ervan te regelen" <sup>4</sup>.

Deze overwegingen gelden *mutatis mutandis* voor de maatregelen bedoeld in het ontworpen artikel 17*bis*, § 1, tweede lid, van het Kamerdecreet en in het ontworpen artikel 20*bis*, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode. Het invoeren van die maatregelen behoort derhalve tot de bevoegdheid van de decreetgever.

5. Luidens het ontworpen artikel 17*quinquies* van het Kamerdecreet (artikel 26 van het ontwerp) en het ontworpen artikel 20*quinquies* van de Vlaamse Wooncode (artikel 45 van het ontwerp) brengt de overtreder (van zekere bepalingen van die decreten) vóór het sluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de "kandidaat-houder" van het zakelijk recht ervan op de hoogte dat op het goed een vordering of een veroordeling als vermeld in respectievelijk artikel 17*bis*, § 1, van het Kamerdecreet of artikel 20*bis*, § 1, van de Vlaamse Wooncode rust. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht <sup>5</sup> wordt vermeld dat op het goed zulk een vordering of veroordeling rust. Met behoud van het recht voor de houder van het zakelijk recht om een schadevergoeding te eisen, vernietigt de rechtbank, op vordering van de houder van het zakelijk recht, de titel van overdracht van het zakelijk recht als de overtreder niet heeft voldaan aan de genoemde verplichting tot mededeling en vermelding erin. Uit de memorie van toelichting blijkt dat met die bepalingen wordt beoogd een bijkomende bescherming te verlenen aan de kandidaat-verwerver van een zakelijk recht op het betrokken goed, die in geval van veroordeling gehouden is de opgelegde werken of verrichtingen uit te voeren.

Voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, hebben de Grondwetgever en de bijzondere wetgever aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden. Behoudens andersluidende bepalingen heeft de bijzondere

---

(4) Grondwettelijk Hof, nr. 154/2003, 26 november 2003, B.3.3 tot B.3.5; zie ook o.m. Grondwettelijk Hof, nr. 152/2002, 15 oktober 2002, B.4.1 tot B.5.6; Grondwettelijk Hof, nr. 139/2002, 9 oktober 2002, B.4.1 tot B.4.4 en Grondwettelijk Hof, nr. 57/2002, 28 maart 2002, B.4.1 tot B.5.6.

(5) Alsook in een afzonderlijke akte: zie het ontworpen artikel 17*quater* van het Kamerdecreet en het ontworpen artikel 20*quater* van de Vlaamse Wooncode (artikelen 25 en 44 van het ontwerp).

LM

48.599/1/V

wetgever het gehele beleid inzake de door hem toegewezen aangelegenheden aan de gemeenschappen en de gewesten overgedragen <sup>6</sup>.

De decreetgever, die bevoegd is om kwaliteits- en veiligheidsnormen vast te stellen voor woningen en kamers <sup>7</sup>, vermag in het raam van die bevoegdheid herstelmaatregelen op te leggen (zie opmerking 4). Juist omdat die herstelmaatregelen samenhangen met de doelstelling om de kwaliteit en de veiligheid van woningen en kamers te waarborgen, kan de decreetgever bepalen dat die maatregelen ook gelden ten aanzien van de koper of de nieuwe houder van een zakelijk recht, kan hij hieromtrent een informatieverplichting instellen in hoofde van de vroegere eigenaar van het goed, en kan hij aan de miskennis van deze verplichting sancties verbinden. Dat deze sancties een burgerrechtelijk karakter hebben, doet niets af aan de bevoegdheid van de decreetgever nu het gaat om een specifieke sanctie die een voldoende nauwe band vertoont met de tot de bevoegdheid van de gewesten behorende aangelegenheid van de huisvesting <sup>8</sup>.

## ONDERZOEK VAN DE TEKST

### Artikel 17

6. In artikel 10, § 1, eerste lid, van het Kamerdecreet dient, analoog met het ontworpen artikel 7, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode (artikel 34, 1°, van het ontwerp), te worden ingeschreven dat de conformiteit met de in het Kamerdecreet bedoelde normen in een conformiteitsattest kan worden vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen, op eigen initiatief of op verzoek. Alleen op die wijze wordt de bedoeling van de stellers, uitgedrukt in de memorie van toelichting bij artikel 17 van het ontwerp, om de ambtshalve uitreiking van het conformiteitsattest mogelijk te maken, gerealiseerd.

---

<sup>(6)</sup> Zie o.m. de arresten vermeld in voetnoot 4.

<sup>(7)</sup> Grondwettelijk Hof, nr. 73/98, 17 juni 1998, B.5 tot B.11.

<sup>(8)</sup> Zie over de mogelijkheid van de decreetgever tot het invoeren van specifieke afwijkingen van de regels van het Burgerlijk Wetboek: Grondwettelijk Hof, nr. 51/93, 1 juli 1993, B.1.6 en Grondwettelijk Hof, nr. 101/2008, 10 juli 2008, B.23.1; zie ook Grondwettelijk Hof, nr. 69/2005, 20 april 2005, B.13.2.

### Artikelen 23 en 42

7. Artikel 17*bis*, § 1, van het Kamerdecreet en artikel 20*bis* van de Vlaamse Wooncode bepalen thans dat de rechtbank een dwangsom kan bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de in die bepalingen bedoelde werken. In het ontwerp wordt in deze mogelijkheid niet voorzien voor de verplichting tot herbestemming of sloop. De stellers van het ontwerp dienen na te gaan of ook geen dwangsom moet kunnen worden opgelegd in geval van niet-uitvoering van het bevel tot het geven van een andere bestemming van het goed of tot sloping ervan.

8. In het ontworpen artikel 17*bis*, § 6, van het Kamerdecreet (artikel 23, 4°, van het ontwerp) en het ontworpen artikel 20*bis*, § 6, van de Vlaamse Wooncode (artikel 42, 5°, van het ontwerp) wordt voorzien in een controle ter plaatse door een ambtenaar van het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO die is aangewezen als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid en in het opstellen van een proces-verbaal van vaststelling, in het geval de overtreder de gevorderde of door de rechtbank opgelegde werken of verrichtingen vrijwillig heeft uitgevoerd. Die controle kan aanleiding geven tot het opstellen van een proces-verbaal van uitvoering, dat vereist is opdat het college van burgemeester en schepenen een conformiteitsattest zou kunnen toekennen. De controle kan slechts plaatsvinden na het betalen van een vergoeding, waarvan het bedrag en de inningswijze door de Vlaamse Regering worden bepaald.

Vraag is of deze vergoeding kan worden beschouwd als een retributie, dan wel of ze een belasting is. Die vraag is van belang nu enkel in het eerste geval de delegatie aan de Vlaamse Regering om het bedrag van de vergoeding te bepalen, toelaatbaar is. Wanneer het zou gaan om een belasting, vloeit uit het in artikel 170 van de Grondwet opgenomen legaliteitsbeginsel inzake belastingen voort dat de decreetgever zelf het bedrag van de "vergoeding" dient te bepalen.

Men weet dat retributies de vergoeding zijn voor een dienst die de overheid presteert ten voordele van de bijdrageplichtige, individueel beschouwd, en dat er een

redelijke verhouding moet bestaan tussen het bedrag van de retributie en de kostprijs of de waarde van de door de overheid gepresteerde dienst <sup>9</sup>.

Te dezen zou kunnen worden vooropgesteld dat de kosten die voortvloeien uit de genoemde controles verbonden zijn aan de toekenning van de conformiteitsattesten die, na het opleggen van de in de ontworpen bepalingen bedoelde werken of verrichtingen, slechts kunnen worden uitgereikt nadat die controles hebben plaatsgevonden en een proces-verbaal van uitvoering is opgesteld. Er dient evenwel te worden op gewezen dat in artikel 11, vierde lid, van het Kamerdecreet en in artikel 8, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode reeds wordt voorzien in een delegatie aan de Vlaamse Regering om de vergoeding te bepalen die voor de afgifte van het conformiteitsattest kan worden gevraagd. Het is slechts wanneer bij het bepalen van deze vergoeding geen rekening werd gehouden met de kost van de genoemde controles, dat nog een afzonderlijke vergoeding voor het verrichten van die controles als retributie kan worden gevraagd. Bovendien zal er bij het bepalen van het bedrag van de vergoeding rekening moeten worden gehouden met het zo-even in herinnering gebrachte evenredigheidsbeginsel.

9. Uit de memorie van toelichting blijkt dat er een verschil is tussen het proces-verbaal van vaststelling, bedoeld in het ontworpen artikel 17*bis*, § 6, eerste lid, van het Kamerdecreet (artikel 23, 4°, van het ontwerp), dat ook door bepaalde andere ambtenaren dan de wooninspecteurs kan worden opgesteld, en het proces-verbaal van uitvoering, bedoeld in het ontworpen artikel 17*bis*, § 6, derde lid, van dat decreet, dat enkel door de wooninspecteurs kan worden opgesteld. Nu in het ontworpen artikel 17, § 6, derde lid, van het Kamerdecreet wordt bepaald dat, behoudens bewijs van het tegendeel enkel het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel (en van de datum ervan) geldt, is het verwarringstichtend om in het ontworpen artikel 17, § 6, eerste lid, *in fine*, te bepalen dat het proces-verbaal van vaststelling "als bewijs van de uitvoering van de werken of de verrichtingen" geldt. De laatstgenoemde bepaling dient derhalve te worden herzien.

---

<sup>(9)</sup> Zie bijv. Grondwettelijk Hof, nr. 44/2010, 29 april 2010, B.3.

Een gelijkaardige opmerking geldt ten aanzien van het ontworpen artikel 20bis, § 6, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode (artikel 42, 5/, van het ontwerp).

### Artikel 29

10. Conform de in het Wetboek van Strafvordering gehanteerde terminologie, schrijve men *in fine* van het ontworpen artikel 21, eerste lid, van het Kamerdecreet "officier van gerechtelijke politie, hulpofficier van de procureur des Konings" in plaats van "officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings" <sup>10</sup>.

### Artikelen 38 en 39

11. Bij de ontworpen artikelen 15, § 2, vierde lid, en 17, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode (artikelen 38, 4°, en 39, 2°, van het ontwerp) wordt bepaald dat, wanneer de Vlaamse Regering binnen een termijn van drie maanden geen uitspraak doet over het beroep tegen een beslissing van de burgemeester tot ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning van een woning of tegen het stilzitten van de burgemeester, het beroep wordt geacht ingewilligd te zijn.

Aldus wordt een beroep gedaan op het procédé van de stilzwijgende beslissing, waartegen tal van bezwaren rijzen.

Zo is het aanwenden van zulk een procédé niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid, al was het maar omdat een schriftelijke beslissing ontbreekt, wat tot bewijsproblemen aanleiding kan geven, en de stilzwijgende beslissing in beginsel niet op dezelfde wijze zal worden meegedeeld of bekendgemaakt als gewone beslissingen, met alle gevolgen van dien voor de kenbaarheid en de aanvechtbaarheid van dergelijke stilzwijgende beslissingen. Meer bepaald sluit het procédé van de stilzwijgende beslissing hierdoor ook grotere risico's in voor een schending van de belangen van derden die, op een impliciete, doch daarom niet minder verstrekkende wijze, in het gedrang kunnen komen.

---

<sup>(10)</sup> Eenzelfde verbetering zou overigens dienen te worden aangebracht in het bestaande artikel 20, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

In de tweede plaats kan het procédé van de stilzwijgende beslissing in strijd komen met het algemeen belang, in de mate dat dergelijk procédé tot gevolg kan hebben dat impliciet beslissingen worden genomen zonder dat een zorgvuldige voorbereiding en afweging van alle betrokken belangen gebeurt. Daarenboven missen die beslissingen een formele motivering, wat de wettigheidscontrole erop kan bemoeilijken <sup>11</sup>.

Er wordt dan ook best geen beroep gedaan op het procédé van de stilzwijgende beslissing. Zulks klemmt te dezen des te meer nu dat procédé als gevolg heeft dat, enerzijds, de betrokken eigenaars, bewoners, of, in de gevallen bedoeld in de ontworpen artikelen 15, § 2, tweede lid, en 17, derde lid, van de Vlaamse Wooncode de burgemeester, niet worden gehoord voor het totstandkomen van de beslissing (en bijgevolg een essentiële waarborg voor de betrokkenen ontbreekt) en, anderzijds, het belet dat de nodige maatregelen kunnen worden genomen ter uitvoering van de ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring.

De ontworpen artikel 15, § 2, vierde lid, en 17, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode worden dan ook best herzien.

12. In het ontworpen artikel 15, § 2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode dient te worden verwezen naar "paragraaf 1, vierde lid" in plaats van naar "paragraaf 1, eerste lid".

#### Artikel 47

13. In het ontworpen artikel 29bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode wordt onder meer bepaald dat, in geval van beroep bij de Vlaamse Regering tegen de vernietiging door de toezichthouder voor de sociale huisvesting van de erin bedoelde beslissingen, de vernietiging definitief wordt bij gebrek aan uitspraak binnen de gestelde termijn van vijfenveertig dagen vanaf de betekening van het beroep.

---

<sup>(11)</sup> Zie in dit verband R.v.St., nr. 129.417, 18 maart 2004, Salaets en Scheys-Coekaerts.



Ook wanneer deze regel toepassing vindt, komt geen behoorlijke besluitvorming tot stand, waardoor afbreuk wordt gedaan zowel aan de belangen van de betrokken instanties als aan het algemeen belang.

Ook de genoemde bepaling wordt derhalve best herzien.

14. Luidens het ontworpen artikel 29*bis*, § 4, eerste tot derde lid, van de Vlaamse Wooncode kan de toezichthouder voor de sociale huisvesting een administratieve geldboete, die kan oplopen tot 50.000 euro, opleggen aan de erin vermelde instanties wanneer die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, een overtreding handhaven van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode of van de uitvoeringsbesluiten ervan die betrekking hebben op de voorwaarden om erkend te kunnen worden en te blijven, "een vergelijkbare overtreding plegen als vermeld in de ingebrekestelling", of een beslissing uitvoeren die werd geschorst of vernietigd.

Bij deze bepalingen dienen drie opmerkingen te worden gemaakt.

Vooreerst dient te worden vastgesteld dat, hoewel de bij de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten opgelegde erkenningsvoorwaarden zeer divers van aard kunnen zijn, de miskenning ervan toch op dezelfde wijze wordt bestraft. Zulks kan op gespannen voet komen te staan met het beginsel van de evenredigheid van de straffen of de sancties, dat inhoudt dat de zwaarte van de straf of de sancties in verhouding dient te staan met de ernst van de feiten, met het vereiste van de voorzienbaarheid van straffen of sancties en met het gelijkheidsbeginsel. De stellers van het ontwerp dienen de genoemde bepaling op dit vlak te herbekijken.

Tweedens dient eraan te worden herinnerd dat ook de overtredingen die aanleiding kunnen geven tot het opleggen van administratieve sancties in voldoende nauwkeurige, duidelijke en rechtszekerheid biedende bewoordingen dienen te worden omschreven <sup>12</sup>, wat in de genoemde bepaling niet het geval is met de omschrijving "een vergelijkbare overtreding" als vermeld in de dagvaarding. Die woorden dienen derhalve

---

<sup>(12)</sup> Zie bijv. Grondwettelijk Hof, nr. 62/2010, 27 mei 2010, B.8.2.

te worden geschrapt of te worden vervangen door een omschrijving waaruit duidelijk blijkt welke overtredingen worden bedoeld.

Ten slotte dient te worden opgemerkt dat met betrekking tot de bij het ontworpen 29*bis*, § 4, van de Vlaamse Wooncode in te voeren administratieve sancties, in dezelfde waarborgen dient te worden voorzien als die bepaald in artikel 102*bis*, §§ 3 tot 8, van die code. Aangezien sommige van die waarborgen slechts door de decreetgever kunnen worden ingevoerd, kan daartoe geen delegatie aan de Vlaamse Regering worden gegeven, maar dient zulks in het ontwerp zelf te gebeuren.

15. Luidens het ontworpen artikel 29*bis*, § 5, van de Vlaamse Wooncode bepaalt de Vlaamse Regering "de nadere regelen voor de toepassing van paragraaf [lees: de paragrafen] 2, 3 en 4". Het is niet duidelijk welke de juiste draagwijdte van die bepaling is.

Ofwel omvat die opdracht aan de Regering niets meer dan wat reeds vervat is in de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Vlaamse Regering beschikt op grond van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. In dat geval is die opdracht overbodig en kan de genoemde bepaling dan ook uit het ontwerp worden weggelaten.

Ofwel reikt de aan de Vlaamse Regering verleende opdracht verder dan wat in de algemene uitvoeringsbevoegdheid is vervat. In dat geval dient die opdracht te worden gepreciseerd.

Eenzelfde opmerking geldt ten aanzien van het ontworpen artikel 41, § 3, laatste zin, van de Vlaamse Wooncode (artikel 53, 2/, van het ontwerp).

-----

CDC

48.599/1/V

De kamer was samengesteld uit

|          |                     |                                     |
|----------|---------------------|-------------------------------------|
| de Heren | J. SMETS,           | staatsraad, voorzitter,             |
|          | E. BREWAEYS,        |                                     |
|          | W. VAN VAERENBERGH, | staatsraden,                        |
|          | M. RIGAUX,          | assessor van de afdeling Wetgeving, |
| Mevrouw  | A.-M. GOOSSENS,     | griffier.                           |

Het verslag werd uitgebracht door de H. W. PAS, eerste auditeur.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

A.-M. GOOSSENS

J. SMETS

ONTWERP VAN DECREET



## ONTWERP VAN DECREET

## DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

## BESLUIT:

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

## Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992

**Art. 2.** In artikel 19 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden “Brabant die deel uitmaken van het Vlaamse Gewest” vervangen door de woorden “Vlaams-Brabant”;

2° in punt 2° worden de woorden “namens het Vlaamse Gewest” opgeheven.

**Art. 3.** In artikel 20 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 8 december 2000, worden de woorden “Vlaamse Huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door de woorden “Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen”.

**Art. 4.** In artikel 24 van hetzelfde decreet worden de woorden “sommige van haar bijkomstige en aanvullende bevoegdheden delegeren aan de leidend ambtenaar die zij daartoe aanwijst” vervangen door de woorden “een leidend ambtenaar aanwijzen en sommige van haar bijkomstige en aanvullende bevoegdheden delegeren tot op het meest functionele niveau”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

**Art. 5.** In artikel 24 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1997, 7 juli 1998, 18 mei 1999, 7 mei 2004, 23 december 2005, 24 maart 2006 en 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 4°, opgeheven bij het decreet van 23 december 2005, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“4° Kamerdecreet: het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studendekamers;”;

- 2° in punt 3° worden de woorden “om binnen zijn ambtsgebied toe te zien op de naleving van de vereisten inzake kwaliteit en bewoonbaarheid, bedoeld in artikel 31” vervangen door de woorden “en die binnen zijn ambtsgebied belast is met opdrachten inzake kwaliteitsbewaking als vermeld in titel III van de Vlaamse Wooncode”;
- 3° punt 8°, opgeheven bij het decreet van 27 maart 2009, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“8° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.”.

**Art. 6.** In artikel 28, §1, derde lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “vereisten van artikel 31” vervangen door de woorden “vereisten, vermeld in artikel 5, §1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, of een kamer of studentenkamer niet voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 4 en, naargelang het geval, artikel 6 en 7 of artikel 8 van het Kamerdecreet”.

**Art. 7.** Artikel 31 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

**Art. 8.** In artikel 34 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij het decreet van 19 december 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid worden de woorden “het decreet van 15 juli 1997 houdende” opgeheven;
- 2° in het eerste lid worden de woorden “decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers” vervangen door de woorden “Kamerdecreet”;
- 3° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De bepalingen van dit artikel gelden ook voor de afsplitsbare woningen en voor de bedrijfsruimten waarvan de woning van de eigenaar als verblijfplaats wordt benut en een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt als vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.”.

**Art. 9.** In artikel 34bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 mei 2004, vervangen bij het decreet van 24 december 2004 en gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 16 juni 2006, 19 december 2008 en 27 maart 2009, wordt paragraaf 3 vervangen door wat volgt:

“§3. Voor de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaringen, vermeld in artikel 34, eerste lid, geldt het besluit van de burgemeester als registratieattest. De opname in de inventaris wordt vermeld in het besluit. Tegen dat besluit en de registratie kan bij de Vlaamse Regering beroep aangetekend worden overeenkomstig artikel 15, §2, van de Vlaamse Wooncode.”.

**Art. 10.** In artikel 35 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1997, 7 mei 2004, 24 december 2004, 24 maart 2006 en 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 2 worden de woorden “van kwaliteit en bewoonbaarheid, bedoeld in artikel 31” vervangen door de woorden “als vermeld in artikel 28, §1, derde lid”;



2° in paragraaf 4, derde lid, worden de woorden “van kwaliteit en bewoonbaarheid, bedoeld in artikel 31” vervangen door de woorden “als vermeld in artikel 28, §1, derde lid”.

**Art. 11.** In artikel 39, §2, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 30 juni 2000 en gewijzigd bij de decreten van 7 mei 2004, 24 december 2004 en 18 december 2009, wordt het vierde lid vervangen door wat volgt:

“Als de belastingplichtige een bezwaar kon indienen overeenkomstig artikel 32, of beroep kon aantekenen overeenkomstig artikel 34bis, kan hij bij zijn beroep tegen de fiscale heffing de opname op de inventaris niet meer betwisten.”.

**Art. 12.** In artikel 41 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999, wordt het tweede lid opgeheven.

**Art. 13.** In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 8 juli 1997 en gewijzigd bij de decreten van 7 juli 1998, 18 mei 1999, 7 mei 2004, 24 december 2004, 24 maart 2006, 22 december 2006 en 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2 wordt punt 5° opgeheven;

2° in paragraaf 2, 7° en 8°, worden de woorden “het decreet van 15 juli 1997 houdende” opgeheven;

3° paragraaf 3, opgeheven bij het decreet van 27 maart 2009, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“§3. Er wordt een vrijstelling wegens overmacht toegekend aan de houder van het zakelijk recht die aantoonst dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in de inventaris om redenen die onafhankelijk zijn van zijn wil. Die vrijstelling wordt toegekend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen om de gevallen van overmacht te beoordelen en om de aanvang van de termijn van de vrijstelling te bepalen.”.

**Art. 14.** In artikel 42bis, §1, eerste lid, 2°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 mei 2004 en vervangen door het decreet van 23 december 2005, worden de woorden “het decreet van 15 juli 1997 houdende” opgeheven.

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

**Art. 15.** In artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, gewijzigd bij de decreten van 14 juli 1998 en 6 juni 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

“1° Heffingsdecreet: afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;”;

2° er wordt een punt 13° toegevoegd dat luidt als volgt:

“13° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.”.

**Art. 16.** In artikel 10, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 3 februari 1998 en 8 december 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid, opgeheven bij het decreet van 8 december 2000, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“De conformiteit met de normen, vermeld in het eerste lid, wordt vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen op eigen initiatief of op verzoek van de verhuurder.”;

2° in het derde lid, ingevoegd bij het decreet van 3 februari 1998, worden de woorden “het decreet van 15 juli 1997 houdende” opgeheven.

**Art. 17.** In artikel 14, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 14 juli 1998, worden de woorden “het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “artikel 16, tweede lid”.

**Art. 18.** In artikel 15, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “bedoeld in artikel 24, 3°, van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Wooncode”.

**Art. 19.** In artikel 15bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 14 juli 1998 en gewijzigd bij het decreet van 6 juni 2008, worden het eerste en het tweede lid opgeheven.

**Art. 20.** In artikel 16 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 7 juli 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede en derde lid worden de woorden “het decreet van 15 juli 1997 houdende” opgeheven;

2° in het derde lid worden de woorden “het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “het Heffingsdecreet”.

**Art. 21.** In artikel 17, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij het decreet van 6 juni 2008, worden tussen de woorden “wordt verhuurd” en de woorden “of ter beschikking gesteld” de woorden “, te huur gesteld” ingevoegd.

**Art. 22.** In artikel 17bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij het decreet van 21 november 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt tussen de woorden “artikelen 4, 6, 7 en 8.” en de woorden “Dat gebeurt” de zin “Als de rechtbank vaststelt dat het goed, vermeld in artikel 17, niet in aanmerking komt voor werken, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om het te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.” ingevoegd;

2° in paragraaf 1 worden de woorden “uitvoering van de werken” telkens vervangen door de woorden “uitvoering van de herstelmaatregelen”;

3° aan paragraaf 2 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen stuurt een afschrift van de vordering, vermeld in paragraaf 1, naar de overtreder en naar de eigenaar van het goed waarvoor de vordering werd ingeleid.”;

4° in paragraaf 4 worden tussen de woorden “de gebreken” en de woorden “waarvan het herstel” de woorden “op basis” ingevoegd;

5° in paragraaf 5 wordt het woord “werken” vervangen door het woord “herstelmaatregelen”;

6° paragraaf 6 wordt vervangen door wat volgt:

“§6. Als de overtreder de gevorderde of de door de rechtbank opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd, brengt hij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan onmiddellijk op de hoogte. De kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs. Na ontvangst van de vergoeding, vermeld in het tweede lid, doet de ambtenaar, vermeld in artikel 21, eerste lid, een controle ter plaatse en stelt hij een proces-verbaal van vaststelling op.

De controle ter plaatse, vermeld in het eerste lid, wordt pas uitgevoerd na de betaling van een vergoeding. De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag van de vergoeding en de nadere regelen voor de inning ervan. De opbrengst van de vergoeding wordt toegewezen aan het Herstelfonds, vermeld in artikel 6.1.56 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

De wooninspecteur stelt een proces-verbaal van uitvoering op. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt enkel het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel. De wooninspecteur zendt een afschrift van het proces-verbaal van uitvoering aan het college van burgemeester en schepenen en aan de overtreder en de eigenaar van het goed, vermeld in artikel 17. Het college van burgemeester en schepenen kan geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is.”;

7° in paragraaf 7 wordt het woord “werken” vervangen door het woord “herstelmaatregelen”;

8° in paragraaf 8, eerste lid, worden de woorden “laatste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende” vervangen door de woorden “zesde lid, van”.

**Art. 23.** In artikel 17ter, vijfde lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het woord “werken” wordt vervangen door het woord “herstelmaatregelen”;

2° tussen de woorden “op kosten van de overtreder” en de woorden “zijn overgegaan” worden de woorden “of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 17quater,” ingevoegd.

**Art. 24.** In hetzelfde decreet wordt een artikel 17quater ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 17quater. Als op een kamerwoning, kamer, studentenhuus, studentengemeenschapshuis of studentenkamer ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren als vermeld in artikel 17bis, wordt die

verplichting op het ogenblik dat een onderhandse of authentieke akte opgesteld wordt voor de overdracht van een zakelijk recht op het goed, in een afzonderlijke akte vermeld. In die akte wordt ook vermeld dat de nieuwe houder van het zakelijk recht de verbintenis aangaat om, met behoud van de toepassing van de verplichting voor de overtreder, de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 17bis, §7, tweede lid.

De instrumenterende ambtenaar bezorgt een afschrift van de afzonderlijke akte, vermeld in het eerste lid, aan de wooninspecteur.”.

**Art. 25.** In hetzelfde decreet wordt een artikel 17quinquies ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 17quinquies. De overtreder brengt voor het afsluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte dat op het goed een vordering of veroordeling als vermeld in artikel 17bis, §1 rust. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat op het goed een bovenvermelde vordering of veroordeling rust.

Met behoud van het recht om een schadevergoeding te eisen, vernietigt de rechtbank, op vordering van de nieuwe houder van het zakelijk recht de titel van overdracht van zakelijk recht als de overtreder niet voldaan heeft aan de verplichting, vermeld in het eerste lid.”.

**Art. 26.** In artikel 19 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004 en 6 juni 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid worden de woorden “de wooninspecteurs, bedoeld in artikel 20, §2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode” vervangen door de woorden “de ambtenaren, vermeld in artikel 21, eerste lid”;
- 2° in het tweede lid worden de woorden “de wooninspecteurs” vervangen door de woorden “de ambtenaren”.

**Art. 27.** In artikel 20, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden “de wooninspecteurs, vermeld in artikel 19” vervangen door de woorden “de ambtenaren, vermeld in artikel 21, eerste lid”.

**Art. 28.** In artikel 21 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004, 24 maart 2006 en 6 juni 2006, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“Met behoud van de toepassing van de bevoegdheden van de agenten en van de officieren van gerechtelijke politie zijn de ambtenaren van het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, bevoegd om de wanbedrijven, vermeld in artikel 17, op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De wooninspecteurs krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie, hulpofficier van de procureur des konings.”.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

**Art. 29.** 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, 24 maart 2006, 16 juni 2006 en 15 december 2006, wordt vervangen door wat volgt:

“Voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode en de besluiten genomen ter uitvoering ervan, worden de hierna vermelde begrippen gebruikt:

- 1° aanpassing: de uitvoering van specifieke werkzaamheden om een woning te doen beantwoorden aan de woningbezetting, de gezinssamenstelling of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden en personen met een handicap;
- 2° departement: het departement binnen het homogene beleidsdomein waaraan de beleidsondersteunende opdrachten inzake woonbeleid worden toevertrouwd;
- 3° bestaande woonkern: een gebied met dichte bebouwing, bestemd voor bewoning, waar gemakkelijk een aansluiting op bestaande infrastructuur kan worden gerealiseerd en dat gekarakteriseerd wordt door de effectieve beschikbaarheid van primaire voorzieningen van dagelijkse, commerciële, dienstverlenende en socio-culturele aard;
- 4° Heffingsdecreet: afdeling 2, van hoofdstuk VIII, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 5° gemeenschapsvoorzieningen: de installaties of gebouwen van collectieve aard en van sociaal of cultureel belang, met inbegrip van voorzieningen die bijdragen tot een verwevenheid van functies op buurniveau;
- 6° woonbehoefte: verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun;
- 7° gewestelijk ambtenaar: de ambtenaar die met toepassing van de regels, vastgesteld door de Vlaamse Regering wordt aangewezen en die binnen zijn ambtsgebied belast is met opdrachten inzake kwaliteitsbewaking, zoals bedoeld in titel III;
- 8° gezin: meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;
- 9° groot gezin: gezin, waarvan ten minste een kind deel uitmaakt;
- 10° hoofdverblijfplaats: de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft;
- 11° onaangepaste woning: een woning die niet aangepast is aan de woningbezetting, volgens de normen bedoeld in artikel 5, §1, derde lid, of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap;
- 12° onbewoonbare woning: een woning die op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag worden bewoond;
- 13° ongeschikt gebouw: een gebouw dat niet meer geschikt is voor een gebruik waarvoor het oorspronkelijk bestemd was;
- 14° ongeschikte woning: een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode;
- 15° opvulbouw: de realisatie van één of meer woningen binnen een bestaande woonkern, die in verhouding tot het aantal bestaande woningen een klein deel ervan uitmaken;
- 16° verbwoonde woning: een woning die onaangepast is op grond van de woningbezetting of gezinssamenstelling en waarbij het grote aantal bewoners een veiligheids- en/of gezondheidsrisico vormt;
- 17° personen met een handicap: personen die voldoen aan de criteria om een attest te bekomen volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de attesten die in aanmerking worden genomen om een ernstige handicap vast te stellen;
- 18° renovatie: de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond;
- 19° renovatie- of opvulbouwproject: een sociaal woonproject dat omvangrijke structurele ingrepen inhoudt, met name renovatie, vervangingsbouw en/of opvulbouw, met betrekking tot één of meer woningen, gebouwen of percelen die gelegen zijn in een bestaande woonkern;
- 20° sociale huisvestingsmaatschappij: de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 40;
- 21° erkende huurdiensten: huurdersorganisaties of sociale verhuurkantoren die door de Vlaamse Regering erkend zijn overeenkomstig artikel 56;

- 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°, artikel 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;
- 23° sociale koopwoning: een woning die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden;
- 24° sociale lening: een lening die overeenkomstig de bepalingen van artikel 78 of 79 aan een gezin of alleenstaande wordt toegekend voor de bouw, de verwerving, de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een woning en die gedekt is door een hypotheek op die woning;
- 25° sociale kavel: een in een verkavelingsvergunning van een niet-vervallen verkaveling afgebakend perceel, voorzien van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, dat tegen sociale voorwaarden wordt aangeboden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die geen eigen woning bezitten en op dat perceel zelf een woning zullen bouwen of laten bouwen;
- 26° sociale woonorganisaties: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersorganisatie;
- 27° subsidiabel bedrag: de kostprijs van de gesubsidieerde verrichting of het bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt en waarop de subsidie of de tegemoetkoming wordt berekend;
- 28° subsidie: een voordeel dat betrekking heeft op een woonproject en krachtens de Vlaamse Wooncode wordt verleend aan andere initiatiefnemers dan gezinnen of alleenstaanden;
- 29° tegemoetkoming: een voordeel dat krachtens de Vlaamse Wooncode wordt verleend aan gezinnen of alleenstaanden;
- 30° verbetering: de uitvoering van beperkte ingrepen aan een woning, vooral met betrekking tot het comfort, de toegankelijkheid, de energie-efficiëntie of de privacy ten aanzien van de onmiddellijke woonomgeving;
- 31° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- 32° woonproject: een sociaal woonproject of een ander woonproject dat wordt opgezet om te voorzien in de huisvesting van gezinnen of alleenstaanden of om hun woonsituatie te verbeteren.

Een woonproject is sociaal wanneer het de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, met inbegrip van de eventuele gemeenschappelijke voorzieningen betreft.



Een sociaal woonproject is gemengd wanneer aan minstens één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- a) het woonproject omvat of realiseert een menging van sociale huur- en sociale koopwoningen;
- b) de sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen worden zodanig geïntegreerd in de bestaande woonstructuur dat er een menging ontstaat met woningen van de privésector;

33° woonwagen: een woongelegenheden, gekenmerkt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor permanente en niet-recreatieve bewoning;

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;

35° de Vlaamse Grondenbank: afdeling van de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht volgens het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;

36° niet-residentiële ruimte: elk onroerend goed of deel ervan dat niet bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande en dat geen gemeenschapsvoorziening is noch een specifieke voorziening zoals bedoeld in artikel 72, eerste lid, 2°.”.

**Art. 30.** Aan titel I van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004, 24 december 2004, 24 maart 2006, 16 juni 2006, 15 december 2006, wordt een artikel 2bis toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 2bis. Gemeenten kunnen de verrichtingen die zij krachtens titel VI en VII kunnen uitvoeren, geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005. In dat geval worden, voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering ervan, de woorden “de gemeente” gelezen als “het autonoom gemeentebedrijf”.”.

**Art. 31.** In artikel 5, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

“1° punt 3° wordt vervangen door wat volgt:

“3° de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en indien nodig te kunnen koelen tegen een redelijke energiekost of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten, de thermische isolatie en de mate van winddichtheid van de woning;”;

2° in punt 4° worden de woorden “verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden” vervangen door de woorden “ventilatie-, verluchttings- en verlichtingsmogelijkheden” en het

woord “verluchtingsmogelijkheid” vervangen door de woorden “ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid”;

3° er wordt een punt 9° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“9° minimale energetische prestaties waaraan een woning dient te voldoen.”.

**Art. 32.** In artikel 6 van hetzelfde decreet wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“Voor de toepassing van deze titel is een woning die niet beantwoordt aan de vereisten, vermeld in artikel 5, §1, eerste en tweede lid, ongeschikt.”.

**Art. 33.** In artikel 7 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Met behoud van de toepassing van artikel 14 kan het college van burgemeester en schepenen, op eigen initiatief of op verzoek, de conformiteit met de normen, vermeld in artikel 5, van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, te huur wordt gesteld of ter beschikking wordt gesteld, vaststellen in een conformiteitsattest. Het model van conformiteitsattest wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering.”;

2° er wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het eerste lid kan de gewestelijke ambtenaar in het kader van de toekenning van de tegemoetkoming in de huurprijs, vermeld in artikel 82, een conformiteitsattest aan de verhuurder uitreiken.”.

**Art. 34.** In artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt, kan het conformiteitsattest schriftelijk aanvragen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning ligt.”;

2° paragraaf 3 wordt opgeheven.

**Art. 35.** In artikel 10, 1°, van hetzelfde decreet worden de woorden “de artikelen 15, 17 of het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “artikel 15 of 17”.

**Art. 36.** In artikel 14 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2006, wordt paragraaf 1 opgeheven.

**Art. 37.** In artikel 15 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 7 juli 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden “of aan de vereisten van stabiliteit, bouw fysica, veiligheid of minimaal comfort, bedoeld in artikel 31 van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” opgeheven;



2° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden “of aan de vereisten van stabiliteit, bouw fysica, veiligheid of minimaal comfort, bedoeld in artikel 31 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996” opgeheven;

3° aan paragraaf 1 wordt een achtste lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering kan de kosten, vermeld in het zesde lid, nader omschrijven.”;

4° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in paragraaf 1, vierde lid.

Tegen de beslissing van de burgemeester kan beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing. Bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep nodigt de Vlaamse Regering de eigenaar, de bewoner en de burgemeester uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken. De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift.

Als de burgemeester geen beslissing neemt, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in paragraaf 1, vierde lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid. De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift, nadat ze de eigenaar en de bewoner gehoord heeft.

Als de Vlaamse Regering geen beslissing neemt binnen de termijn van drie maanden, vermeld in het tweede of het derde lid, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn.”;

5° in paragraaf 3 worden het eerste en het tweede lid opgeheven.

**Art. 38.** In artikel 17 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede tot en met het vierde lid worden vervangen door wat volgt:

“De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in het eerste lid.

Tegen de beslissing van de burgemeester kan beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing. Bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep nodigt de Vlaamse Regering de eigenaar, de bewoner en de burgemeester uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken. De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift.

Als de burgemeester geen beslissing neemt, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in het eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn, vermeld in het tweede lid. De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift, nadat ze de eigenaar en de bewoner gehoord heeft.”;

2° tussen het vierde en het vijfde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de Vlaamse Regering geen beslissing neemt binnen de termijn van drie maanden, vermeld in het derde of het vierde lid, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn.”.

**Art. 39.** In artikel 19 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden de woorden “het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening” vervangen door de woorden “de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009”.

**Art. 40.** In artikel 20 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004 en gewijzigd bij het decreet van 7 juli 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, eerste en tweede lid, worden tussen de woorden “wordt verhuurd” en de woorden “of ter beschikking gesteld” de woorden “, te huur gesteld” ingevoegd;
- 2° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “die door de Vlaamse Regering zijn aangewezen als wooninspecteur” vervangen door de woorden “van het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid,”;
- 3° in paragraaf 2 wordt het tweede lid opgeheven.

**Art. 41.** In artikel 20bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij het decreet van 21 november 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt tussen de woorden “van artikel 5.” en de woorden “Dat gebeurt” de zin “Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.” ingevoegd;
- 2° in paragraaf 1, tweede lid wordt het woord “werken” telkens vervangen door het woord “herstelmaatregelen”;
- 3° aan paragraaf 2 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen stuurt een afschrift van de vordering, vermeld in paragraaf 1, naar de overtreder en naar de eigenaar van de woning of het goed waarvoor de vordering werd ingeleid.”;

- 4° in paragraaf 4 worden tussen de woorden “de gebreken” en de woorden “waarvan het herstel” de woorden “op basis” ingevoegd;
- 5° in paragraaf 5 worden de woorden “de woning, bedoeld in artikel 20” vervangen door de woorden “de woning of het goed, vermeld in artikel 20, §1” en wordt het woord “werken” vervangen door het woord “herstelmaatregelen”;
- 6° paragraaf 6 wordt vervangen door wat volgt:

“§6. Als de overtreder de gevorderde of de door de rechtbank opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd, brengt hij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan onmiddellijk op de hoogte. De kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs. Na ont-

vangst van de vergoeding, vermeld in het tweede lid, doet de ambtenaar, vermeld in artikel 20, §2, eerste lid, een controle ter plaatse en stelt hij een proces-verbaal van vaststelling op.

De controle ter plaatse, vermeld in het eerste lid, wordt pas uitgevoerd na de betaling van een vergoeding. De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag van de vergoeding en de nadere regelen voor de inning ervan. De opbrengst van de vergoeding wordt toegewezen aan het Herstelfonds, vermeld in artikel 6.1.56 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

De wooninspecteur stelt een proces-verbaal van uitvoering op. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel. De wooninspecteur zendt een afschrift van het proces-verbaal van uitvoering aan het college van burgemeester en schepenen en aan de overtreder en de eigenaar van de woning of het goed, vermeld in artikel 20, §1. Het college van burgemeester en schepenen kan geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is.”;

- 7° in paragraaf 7, eerste lid, wordt het woord “werken” vervangen door het woord “herstelmaatregelen”;
- 8° in paragraaf 8, eerste lid, wordt het woord “laatste” vervangen door het woord “zesde”;
- 9° in paragraaf 8 wordt tussen het eerste en tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De kosten, vermeld in artikel 15, §1, zesde lid, 4° en 5°, kunnen worden verhaald voor een periode van maximaal één jaar.”.

**Art. 42.** In artikel 20ter, zesde lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° het woord “werken” wordt vervangen door het woord “herstelmaatregelen”;
- 2° tussen de woorden “op kosten van de overtreder” en de woorden “zijn overgegaan” worden de woorden “of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater,” ingevoegd.

**Art. 43.** Aan titel III, hoofdstuk V, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 19 maart 2004, 7 juli 2006 en 21 november 2008, wordt een artikel 20quater toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 20quater. Als er op een woning of op een roerend of onroerend goed ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren als vermeld in artikel 20bis, wordt die verplichting op het ogenblik dat een onderhandse of authentieke akte wordt opgesteld voor de overdracht van een zakelijk recht op de woning of op het goed, in een afzonderlijke akte vermeld. In die akte wordt ook vermeld dat de nieuwe houder van het zakelijk recht de verbintenis aangaat om, met behoud van de toepassing van de verplichting voor de overtreder, de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 20bis, §7, tweede lid.

De instrumenterende ambtenaar bezorgt een afschrift van de afzonderlijke akte, vermeld in het eerste lid, aan de wooninspecteur.”.

**Art. 44.** Aan titel III, hoofdstuk V, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 19 maart 2004, 7 juli 2006 en 21 november 2008, wordt een artikel 20quinquies toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 20quinquies. De overtreder brengt voor het afsluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte dat op het goed een vordering of veroordeling als vermeld in artikel 20bis, §1, rust. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat op het goed een bovenvermelde vordering of veroordeling rust.

Met behoud van het recht om een schadevergoeding te eisen, vernietigt de rechtbank, op vordering van de nieuwe houder van het zakelijk recht, de titel van overdracht van zakelijk recht als de overtreder niet voldaan heeft aan de verplichting, vermeld in het eerste lid.”.

**Art. 45.** Artikel 22/1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009, wordt hernoemd naar artikel 22bis.

**Art. 46.** Artikel 29bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 21 november 2008, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 29bis. §1. Een toezichthouder voor de sociale huisvesting, hierna de toezichthouder te noemen, oefent, binnen het ambtsgebied dat hem wordt toegewezen, het toezicht uit op de volgende verrichtingen:

- 1° de verrichtingen van de sociale woonorganisaties, met uitzondering van de VMSW, krachtens titel V, VI en VII;
- 2° de verrichtingen van de VMSW krachtens artikel 34, §1, met uitzondering van het voorschieten van financiële middelen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in 2° en van 6°; krachtens artikel 34, §3, eerste en tweede lid, en §5; krachtens titel VI, met uitzondering van artikel 79, §2, tweede lid; en krachtens titel VII;
- 3° de verrichtingen van het OCMW, een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband krachtens titel VI en VII;
- 4° de verrichtingen van de samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiens-ten, vermeld in artikel 57 krachtens titel V;
- 5° de verrichtingen van de erkende kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 78, §1, eerste lid, 1°.

In het kader van de uitoefening van het toezicht heeft de toezichthouder het recht om plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen in alle stukken en bescheiden.

De Vlaamse Regering bepaalt:

- 1° het profiel en het statuut van de toezichthouder;
- 2° de nadere regelen voor de aanstelling van de toezichthouders;
- 3° de nadere regelen voor de toewijzing van de ambtsgebieden.

§2. De toezichthouder beschikt over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor de uitoefening van zijn toezichtsfunctie. Hij kan de vergaderingen bijwonen met betrekking tot de verrichtingen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, van de beheersorganen van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, die tot zijn ambtsgebied behoren. Als het algemeen belang of de naleving van de wetten, decreten, reglementen of statuten het vereisen, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, moet beraadslagen en de termijn bepalen waarbinnen die beraadslaging moet plaatsvinden.

§3. De toezichthouder kan bij de uitoefening van zijn toezicht op de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, elke beslissing opschorten die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. Die opschorting volgt binnen twee dagen, vanaf de dag waarop hij kennis had van de beslissing. Die beslissing wordt opnieuw uitvoerbaar als de toezichthouder binnen twintig dagen vanaf de dag waarop hij kennis had van de beslissing, niet de vernietiging van de beslissing heeft uitgesproken. De Vlaamse Regering bepaalt de berekeningswijze van de termijnen waarbinnen de opschorting en vernietiging gebeuren.

De instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, kunnen tegen de vernietiging binnen dertig dagen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering moet een uitspraak doen over het beroep binnen vijfenveertig dagen vanaf de betekening van het beroep. De vernietiging is definitief als binnen dertig dagen geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de gestelde termijn.

Als een beslissing overeenkomstig het tweede lid definitief werd vernietigd, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, een beslissing moet nemen en aan hem ter goedkeuring moet voorleggen, en kan hij de termijn bepalen waarbinnen het beheersorgaan die beslissing moet nemen. Als binnen de gestelde termijn geen beslissing werd genomen, of als de toezichthouder de genomen beslissing niet goedkeurt, kan hij, na kennisgeving aan de Vlaamse Regering, de plaats innemen van het beheersorgaan. Hij kan daarvoor een beroep doen op externe bijstand.

§4. De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de sociale woonorganisaties met uitzondering van de VMSW, aan de samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten, vermeld in artikel 57, en aan de erkende kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 78, §1, eerste lid, 1°, die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, een overtreding handhaven van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode of van de uitvoeringsbesluiten ervan die betrekking hebben op de voorwaarden om erkend te kunnen worden en te blijven, of die een overtreding plegen tegen dezelfde reglementaire bepalingen als vermeld in de ingebrekestelling of die een beslissing uitvoeren die geschorst of vernietigd werd.

Tegen de ingebrekestelling, vermeld in het eerste lid, kan een schriftelijk verweerschrift worden ingediend. De Vlaamse Regering bepaalt de termijn waarbinnen het verweerschrift moet worden ingediend.

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 de feiten wordt opgelegd. De administratieve geldboete kan in geen geval meer dan 50.000 euro bedragen.”.

**Art. 47.** In artikel 30 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, derde lid, worden de woorden “de bepaling van artikel 25” vervangen door de woorden “artikel 18, §2, en artikel 25”;
- 2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zin “Ze bepaalt tevens de werking van de raad.” opgeheven.

**Art. 48.** In artikel 33, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het eerste en tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De VMSW wordt er ook mee belast de actoren, vermeld in het eerste lid, inzake sociale woonprojecten en het beheer van hun sociaal woningpatrimonium te ondersteunen op technisch, financieel, juridisch en administratief vlak.”;

2° aan het tweede lid wordt een punt 10° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“10° te zorgen voor de opbouw en het beheer van een databank met informatie over de prestaties van de sociale woonorganisaties en andere door de Vlaamse Regering erkende instanties.”;

3° er wordt een vierde en een vijfde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“De VMSW kan, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, gewaarborgde kredieten toestaan aan de instanties die bijzondere sociale leningen of sociale leningen toestaan als vermeld in artikel 78 en 79.

De Vlaamse Regering bepaalt de opzet, de inhoud, de raadpleging, het gebruik en de verkrijging van de verwerkte gegevens van de databank, vermeld in het tweede lid, 10°. Zij kan tevens de organisatorische en technische maatregelen bepalen die genomen moeten worden om de kwaliteit, de vertrouwelijkheid en de veiligheid van de gegevens te garanderen.”.

**Art. 49.** In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 19 maart 2004 en 24 maart 2006 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, 6°, worden tussen de woorden “sociale leningen” en de woorden “tijdelijke overlijdensverzekeringen” de woorden “brandverzekeringen en” ingevoegd;

2° in paragraaf 3, eerste lid, 2°, worden tussen de woorden “waarbij ze rekening houdt” en de woorden “met de chronologie van de aanvragen” de woorden “met de prijsnormen,” ingevoegd;

3° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, worden tussen het woord “gemeenten” en de woorden “of openbare centra” de woorden “, autonome gemeentebedrijven als vermeld in titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005” ingevoegd.

4° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden “middelgrote woningen” vervangen door de woorden “middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels” en worden de woorden “een middelgrote woning” vervangen door de woorden “een middelgrote koopwoning en een middelgrote kavel”;

5° er wordt een paragraaf 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§5. De VMSW kan voor de uitvoering van haar opdrachten onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, onroerende goederen van andere sociale woonorganisaties, gemeenten en OCMW's in beheer nemen.”.

**Art. 50.** Artikel 39 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

**Art. 51.** In artikel 40 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° voor het eerste lid wordt het symbool “§1” ingevoegd;



2° aan paragraaf 2 worden een derde, vierde en vijfde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van andere sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

Sociale woonorganisaties, vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van een sociale huisvestingsmaatschappij, gezamenlijk voor ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij wendt de netto-opbrengst van de participatie, vermeld in het derde lid, aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 41.”;

3° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§4. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast voor het interne beheer en het rekeningstelsel dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren.”.

**Art. 52.** In artikel 41 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 3°, worden de woorden “percelen in sociale verkavelingen” vervangen door de woorden “sociale kavels”;

2° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§3. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen alleen niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen als dat aangewezen is in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten en de noodzaak ervan wordt verantwoord aan de hand van ruimere omgevingsfactoren die van invloed zijn op collectieve woonbehoeften of aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften of aan de hand van de architectonische en ruimtelijke aspecten die de voorziening minder geschikt maken voor de uitoefening van het recht op wonen in al haar subcomponenten zoals voorzien in artikel 3. De verrichtingen in dat verband hebben steeds een subsidiair en accessoir karakter ten opzichte van de algemene en bijzondere doelstellingen van het sociaal woonbeleid en kaders in de ruimere integratie van het woonbeleid in andere beleidsvelden. Deze verrichtingen komen niet in aanmerking voor subsidies die worden verstrekt in het kader van het sociaal woonbeleid. De inkomsten en uitgaven worden op een transparante wijze afgezonderd van de andere financiële stromen van de sociale huisvestingsmaatschappij. De sociale huisvestingsmaatschappij wendt de netto-opbrengst van verkoop of verhuring aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 41. De Vlaamse Regering kan de voorwaarden waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen niet-residentiële ruimten kunnen verwerven, realiseren, verhuren en verkopen nader regelen.”.



**Art. 53.** In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid worden de woorden “en §3, eerste en tweede lid,” vervangen door de woorden “§3, eerste en tweede lid, en §5,”;
- 2° er wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering stelt de nadere regelen vast voor samenwerkingsverbanden tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en andere instanties en tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen onderling.”.

**Art. 54.** In artikel 43, §2, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden “ter uitvoering van artikel 33, §1, 6°,” vervangen door de woorden “door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992,”.

**Art. 55.** Artikel 47 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt opgeheven.

**Art. 56.** In artikel 56, §3, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt de zin “De bepalingen van artikel 47 zijn van overeenkomstige toepassing op de huurdiensten.” opgeheven.

**Art. 57.** In artikel 57 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt paragraaf 2 opgeheven.

**Art. 58.** In artikel 59, derde lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden “het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “het Heffingsdecreet”.

**Art. 59.** In artikel 60, §2, 2° en 5°, van hetzelfde decreet worden de woorden “sociale verkavelingen” vervangen door de woorden “sociale kavels”.

**Art. 60.** In artikel 64, §1, eerste lid, 4°, van hetzelfde decreet worden de woorden “sociale verkavelingen” vervangen door de woorden “sociale kavels”.

**Art. 61.** In artikel 66, §1, van hetzelfde decreet worden de woorden “perceel binnen een sociale verkaveling” vervangen door de woorden “sociale kavel”.

**Art. 62.** In artikel 71 van hetzelfde decreet worden de woorden “het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “het Heffingsdecreet”.

**Art. 63.** Aan artikel 77bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 20 december 2002 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het Garantiefonds voor Huisvesting wordt beheerd door de Vlaamse Regering. Tussen het Garantiefonds voor Huisvesting en de VMSW wordt een overeenkomst gesloten met betrekking tot de terbeschikkingstelling aan het Garantiefonds voor Huisvesting van de nodige diensten, uitrusting, installaties en personeelsleden. De VMSW ontvangt daarvoor jaarlijks een kostenvergoeding lastens de begroting van het Garantiefonds voor Huisvesting.”.

**Art. 64.** In artikel 77quinquies, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 20 december 2002 en gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden de woorden “van gronden zoals bedoeld in artikel 42, §2, derde lid” vervangen door de woorden “onder bezwarende titel van de rechten op grondreserves aan derden om woonprojecten te realiseren, voor zover ze aansluiten bij de taakstelling van het Garantiefonds voor Huisvesting.”.

**Art. 65.** Aan artikel 78 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002, 24 maart 2006 en 22 december 2006, worden een paragraaf 3 en een paragraaf 4 toegevoegd, die luiden als volgt:

“§3. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder de kredietmaatschappijen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

Sociale woonorganisaties, vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van een kredietmaatschappij als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, gezamenlijk voor ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de kredietmaatschappij.

De kredietmaatschappij wendt de netto-opbrengst van de participatie, vermeld in het eerste lid, aan voor de financiering van de sociale leningen, vermeld in dit decreet.

§4. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast voor het interne beheer en het rekeningstelsel dat de kredietmaatschappijen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, hanteleren.”.

**Art. 66.** In artikel 85, §1, tweede lid, 1°, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, worden de woorden “het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “het Heffingsdecreet”.

**Art. 67.** In artikel 90, §1, tweede lid, 1°, van hetzelfde decreet worden de woorden “het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “het Heffingsdecreet”.

**Art. 68.** In artikel 91, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;”.

**Art. 69.** In artikel 102bis, §8, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 juni 2007, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“De opbrengst van de administratieve geldboeten wordt toegewezen aan het Herstelfonds, vermeld in artikel 6.1.56 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.”.

**Art. 70.** In artikel 103, §2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998 en 24 maart 2006 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in punt 1° worden de woorden “artikel 59, tweede lid” vervangen door de woorden “artikel 59, vierde lid”;
- 2° in punt 4° worden de woorden “eerste lid, 1°” vervangen door de woorden “§1, eerste lid, 1°”.

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van het decreet van 24 maart 2006 houdende wijzigingen van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid

**Art. 71.** In het decreet van 24 maart 2006 houdende wijzigingen van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid worden de volgende artikelen ingetrokken:

- 1° artikel 4;
- 2° artikel 16 wat betreft de opheffing van artikel 29 van het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997;
- 3° artikel 33 wat betreft de in de Vlaamse Wooncode in te voegen bepalingen van artikel 30, §1, tweede lid, over de rechtsopvolging van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid van Vlaams-Brabant en van het Garantiefonds voor Huisvesting;
- 4° artikel 36 wat betreft de in de Vlaamse Wooncode in te voegen bepalingen van artikel 33, §1, tweede lid, 6° en 7°, en §2;
- 5° artikel 42;
- 6° artikel 58.

Hoofdstuk 7. Wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkepriechten

**Art. 72.** In artikel 21 van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkepriechten wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° er wordt een paragraaf 6 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§6. Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkepriechten is van toepassing op dat recht van voorkepriechten.”.

Hoofdstuk 8. Overgangs- en Slotbepalingen

**Art. 73.** Als een belastingplichtige voor de datum van inwerkingtreding van artikel 11 in beroep gegaan is tegen de fiscale heffing overeenkomstig artikel 39, §2, eerste lid, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, blijft de beroepsprocedure onderworpen aan de regels die voor de inwerkingtreding van artikel 11 van toepassing waren.

**Art. 74.** Dit decreet treedt in werking op de tiende dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van de artikelen 31, 3° en 48, 1° en 2°, die in werking treden op een datum te bepalen door de Vlaamse Regering.

Brussel, 15 oktober 2010.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE



**BIJLAGEN BIJ DE MEMORIE VAN TOELICHTING:**

Reguleringsimpactanalyse – Kwaliteitsbewaking

Reguleringsimpactanalyse – Toezicht op de actoren





## Reguleringsimpactanalyse voor decreetswijzigingen met betrekking tot Wonen - kwaliteitsbewaking

### 1 Titel

---

Voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

Omdat het voorontwerp verschillende aspecten van het woonbeleid omhelst waarbij veelal technische aanpassingen worden aangebracht en in mindere mate inhoudelijke beleidsopties worden vertaald, is beslist geworden om een onderscheid te maken tussen a) de beleidsmatige aanpassingen m.b.t. de woonkwaliteitsbewaking en b) de toezichtsregeling. Dit om overzichtelijke RIA's te kunnen presenteren. De wijzigingen i.v.m. de woonkwaliteitsbewaking slaan zowel op de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode als op het Kamerdecreet (decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers) en het Heffingsdecreet (decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996).

### 2 Aanleiding en doel

---

#### 2.1. Aanleiding

Woonzekerheid en wonen in kwaliteitsvolle woningen is als individueel recht grondwettelijk verankerd. Om het recht op behoorlijk en betaalbaar wonen concreet in te vullen worden diverse instrumenten aangewend, zoals het realiseren van een sociaal woonpatrimonium, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen via huursubsidies en ook de woonkwaliteitsbewaking. In het kader van de kwaliteitsbewaking wordt een beleid gevoerd waarbij onveilig, ongezond en onbehoorlijk wonen ontraden of gesanctioneerd wordt. De woonkwaliteitsbewaking via de de administratieve procedure onbewoonbaar of ongeschiktheidsverklaring, de strafrechtelijke procedure met het optreden door de Wooninspectie, de conformiteitsattesten, e.a. vormen de beleidsinstrumenten om de beoogde doelstellingen te bereiken

#### 2.2. Doelstellingen

Omschrijf de doelstelling en beoogde effecten van de regelgeving.

Om de woonkwaliteitsbewaking in Vlaanderen te optimaliseren, wordt voorgesteld om het Kamerdecreet, het Heffingsdecreet en de Vlaamse Wooncode aan te passen.

De aanpassingen bevatten enerzijds de voornoemde technisch-juridische aanpassingen en anderzijds aanvullingen om de woonkwaliteitsbewaking te optimaliseren. Zo krijgen de technici van de Wooninspectie verbalisatiebevoegdheid, de strafbaarstelling wordt uitgebreid naar tehuurstelling, een gerechtelijk bevolen herstelmaatregel wordt verplicht overgenomen door een nieuwe eigenaar, gemeenten zullen voortaan ambtshalve conformiteitattesten kunnen uitreiken en de gefaseerde invoering van de conformiteitsattesten wordt afgeschaft.

Omdat het hier gaat om verschillende wijzigingen met een verschillende aard, wordt er o.m. oog met het oog op een vlotte bespreking een korte beschrijving opgenomen van alle wijzigingen met de kwalificatie: inhoudelijk en technisch. De louter technische wijzigingen vormen niet het onderwerp voor deze RIA.

Daaronder wordt ook begrepen de wijzigingen die het bestaande kwaliteitsbewakingsbeleid gewoon bevestigen zonder dat het toepasingsgebied wordt uitgebreid/aangevuld of de wijzigingen die de oorspronkelijk bedoelingen moeten bevestigen.

Sommige van de wijzigingsbepalingen worden analoog in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet aangebracht. Omdat het vaak over uiteenlopende aangelegenheden gaat en het omvangrijke karakter ervan, wordt alles in het werk gesteld om het overzicht te bewaren, o.m. om de effecten te kunnen verduidelijken. Die wijzigingen worden daarom ook slechts éénmaal meegenomen in de volgende lijst.

### 2.3. De als inhoudelijke aanpassingen beschouwde wijzigingsbepalingen:

#### 2.3.1. De ambtshalve uitreiking van conformiteitsattesten door de lokale besturen

Op dit ogenblik kan het college van burgemeester en schepenen alleen een conformiteitsattest uitreiken na een schriftelijke aanvraag daartoe van de verhuurder. Aangezien steeds meer gemeenten een pro-actief en inclusief beleid voeren betreffende de woningkwaliteitsbewaking, is het aangewezen dat het college van burgemeester en schepenen ambtshalve een conformiteitsattest kan uitreiken als uit een dergelijk inpassig onderzoek blijkt dat de kamer of woning conform is.

#### 2.3.2. Het schrappen van de gefaseerde invoering van de conformiteitsattesten

Bij de inwerkingtreding van het Kamerdecreet werd gevreesd voor een toevloed van aanvragen. Daarom werd het conformiteitsattest gefaseerd ingevoerd met als criteria gebouwd vóór 1 september 1998 en al dan niet 15 jaar oud zijn op het ogenblik van de aanvraag. Gelet op de beperkte aantallen aanvragen is er geen nood meer om die gefaseerde invoering te behouden.

#### 2.3.3. Het uitbreiden van de strafbaarstelling van het 'te huur stellen' van verkrotte kamers en studentenkamers of woningen

De huidige regeling leidt tot de strafbaarstelling van diegene die een verkrotte kamer of studentenkamer of woningen verhuurt of ter beschikking stelt met het oog op bewoning. Enkel in het geval van een verhuring van een dergelijke ongeschikte kamer/woning of het 'terbeschikkingstellen' kan worden opgetreden omdat er dan pas sprake is van een genot een bewoning van een dergelijke kamer of woning. Een eigenaar van een kamer, studentenkamer of woning die door hem te huur wordt aangeboden, kan niet geverbaliseerd worden. Tegen hem kan evenmin een herstellvordering worden uitgebracht. Hoewel in hoofde van eigenaars die verkrotte kamers/woningen te huur aanbieden een duidelijk misdadig opzet vaststaat, zijn zij momenteel niet strafbaar. De ruimere strafbaarstelling is vereist om alle mistoestanden op het terrein adequaat te kunnen aanpakken. Tegen diegene die het misdrijf pleegt, kan een vordering tot herstel worden ingeleid.

#### 2.3.4. Het bieden van de optie aan de rechter om alternatieve herstel mogelijkheden op te leggen in het kader van een herstellvordering

In de praktijk bestaat er het probleem dat in een aantal gevallen geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opgelegd kunnen worden als de rechter vaststelt dat de eigenaar van een pand (of zijn rechtsvoorganger) bijvoorbeeld een stedenbouwkundige inbreuk heeft begaan en de verkrotte woonentiteiten bijgevolg onvergund zijn. Een stedenbouwkundige inbreuk mag een herstellvordering omwille van motieven van woningkwaliteit echter niet belemmeren. Omwille van de doelstellingen van de herstellvordering (verbetering van de woningkwaliteit en het vermijden van bewoning in het verkrotte pand) dient de rechter de mogelijkheid te hebben om andere herstelmaatregelen op te leggen. Deze zullen dan bestaan in het opleggen van de verplichting aan de overtreder om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Deze herstelmaatregelen kaderen volledig in de doelstellingen van het Kamerdecreet en kunnen eveneens voorkomen dat verkrotte panden opnieuw bewoond worden. De veroordeelde behoudt dan ook de keuze om binnen het wettelijke kader naar eigen goeddunken te kiezen voor een herbestemming of een sloop. Beide zullen er immers toe leiden dat er geen bewoning meer zal zijn. De door de rechter opgelegde maatregelen staan evenmin in de weg dat de veroordeelde de verkrotte woonentiteiten toch herstelt, wanneer hij daarvoor een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en bekomt. De voorgestelde wijziging van §1 van artikel 17 bis (1° van de ontworpen regeling) houdt geenszins in dat wordt afgestapt van de principiële verplichting voor een verhuurder van verkrotte (studenten)kamers om de gebreken integraal te herstellen. Enkel indien de rechter vaststelt dat dit

integrale herstel niet mogelijk is, zal hij de alternatieve herstelmaatregel moeten bevelen. Als er geen beletsel bestaat om het integrale herstel te bevelen, is hij verplicht om dat te doen.

#### 2.3.5. Het betalen voor een hercontrole

De hercontroles door Inspectie bij een herstellvordering, ingeval er door de overtreder wordt gemeld dat de opgelegde herstellingen werden uitgevoerd, brengt een zware werlast mee. De controleurs moeten ter plaatse gaan om te bekijken of de herstellvordering integraal werd uitgevoerd. Bovendien worden vaak voorbarige meldingen van herstel gedaan: de overtreder is dan nog volop bezig met de renovatiewerken, waardoor de wooninspecteur nog niet het integrale herstel kan vaststellen. Dossiers waarbij drie of vier keer opnieuw een controle moet uitgevoerd worden vooraleer er sprake is van integraal herstel, zijn geen uitzondering. Deze talrijke en vaak nutteloze (want nog niet integraal hersteld) hercontroles zorgen ervoor dat de Wooninspectie zich minder kan toespitsen op haar kerntaken: zware gevallen van verkrotting en huisjesmelkerij opsporen, verbaliseren en het herstel ervan vorderen. De impact van de hercontroles kwam duidelijk naar voren in het achtste jaarverslag van de Vlaamse Wooninspectie. Gemiddeld 27,93% van de uitgevoerde controles was een hercontrole.

Om te vermijden dat overtreders voorbarige meldingen van herstel doen en naar analogie met het woningkwaliteitsonderzoek door de gemeente met het oog op de aflevering van een conformiteitsattest, valt het perfect te verantwoorden dat de hercontroles betalend worden. Ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet betaald worden voor de uitvoering van woningkwaliteitscontroles.

De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om het bedrag van de vergoeding en de nadere regels voor de inning ervan vast te leggen.

De opbrengsten van de vergoeding voor de controles worden toegewezen aan het Herstelfonds.

#### 2.3.6. De koper van een kamer(woning) of een studentenkamer(woning) waarop een herstellvordering rust, verbindt zich tot het uitvoeren van de daaraan verbonden herstelmaatregel

De koper van een pand waarop een door de rechter opgelegde herstelmaatregel rust, heeft noodzakelijkerwijze kennis van die herstelmaatregel en dient de uitvoering ervan door de verkoper te gedogen. Het blijft echter de veroordeelde verkoper of de gemachtigde overheid die de werken moet uitvoeren. Daarbij kunnen executiegeschillen ontstaan tussen de veroordeelde verkoper en de nieuwe eigenaar. De koper van een kamervoning, studentenhuis of woning waarop een door de rechter opgelegde herstelmaatregel rust wordt daarom best verplicht het opgelegde herstel uit te voeren. Hierdoor wordt het doel van de herstellvordering (het bevorderen van de verbetering van het woningpatrimonium) ook daadwerkelijk bereikt en worden mogelijke conflicterende belangen van koper en verkoper bij de uitvoering van de herstelmaatregel irrelevant. Het procédé van de opstelling van een afzonderlijke akte waarin de koper zich ertoe verbindt om de herstelmaatregel zelf uit te voeren, is al bekend in het beleidsveld ruimtelijke ordening (artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO).

#### 2.3.7. De koper van een pand waarop een herstellvordering rust, die daarvan niet op de hoogte is gesteld door de oorspronkelijke eigenaar, kan de nietigheid van de overeenkomst inroepen.

In de praktijk wordt vastgesteld dat een aantal overtreders als reactie daarop hun pand verkopen in de hoop aan de herstellvordering te ontsnappen. In een aantal gevallen wordt verzwegen dat er voor het pand een herstellvordering werd uitgebracht. Hoewel de kandidaat-koper de slechte staat van de woning visueel kan vaststellen en dus weet dat het pand gerenoveerd zal moeten worden, is het feit dat het herstel werd gevorderd voor de koper essentiële informatie die zijn beslissing tot aankoop of zijn akkoord met de prijs kunnen beïnvloeden. Hij heeft daarom het recht te weten dat een herstellvordering werd uitgebracht of opgelegd.

Ook het feit dat door de rechter reeds een veroordeling tot herstel werd uitgesproken, wordt bij verkoop vaak verzwegen door de veroordeelden. Dit wordt echter wel verplicht opgenomen in de notariële akte, maar wanneer de verkoopovereenkomst zelf onderhands werd opgesteld, is er dus geen garantie dat de koper correct werd ingelicht.

Daarom wordt voorgesteld om de verplichting op te nemen voor de overtreder om de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte te brengen van de vordering of veroordeling die rust op het goed. Dit gegeven zal ook moeten worden vermeld in de verkoopovereenkomst. Aan deze verplichting wordt een sanctie gekoppeld.

Op basis van het burgerlijk recht zou nu reeds de nietigverklaring kunnen gevorderd worden, waarbij door de verkrijger van het zakelijk recht een wilsgebrek moet aangetoond worden. Dwaling is enkel een oorzaak van nietigheid, wanneer zij de zelfstandigheid betreft van de zaak die het voorwerp van de overeenkomst uitmaakt

(artikel 1110 B.W.). Hieronder verstaat men dat de koper moet gedwaald hebben over een “element dat doorslaggevend is geweest voor de partij om het contract aan te gaan, zodat het contract zonder dat element niet zou zijn gesloten”. Door de voorgestelde bepaling kan de koper de nietigheid van de overdracht van het zakelijk recht bekomen zonder dat hij dient aan te tonen dat hij met betrekking tot het goed nooit een overeenkomst zou hebben gesloten wanneer hij op de hoogte was van de vordering of veroordeling tot herstel. Deze bepaling geeft kandidaat-houders van het zakelijk recht een sterkere bescherming dan de bescherming die voortvloeit uit het Burgerlijk Wetboek.

#### 2.3.8. De bevoegdheid van technici om feitelijke vaststellingen in een proces-verbaal op te nemen

Wat de vaststellingen van de misdrijven betreft wordt voorgesteld om ook aan andere ambtenaren dan de wooninspecteurs zelf verbalisatiebevoegdheid te geven. Momenteel beschikken enkel de wooninspecteurs over de bevoegdheid om wanbedrijven in het kader van de woningkwaliteitsbewaking op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De Wooninspectie heeft echter ook technici die de inspecteurs vergezellen. Door de recente uitbreiding van het takenpakket van de wooninspecteurs (de introductie van de herstellenvordering) is een functiescheiding onoverkomelijk om de toegenomen werklast het hoofd te kunnen bieden. De wooninspecteurs behouden uiteraard hun verbalisatiebevoegdheid en blijven als enige bevoegd om herstellenvorderingen uit te brengen, een proces-verbaal van uitvoering op te stellen en de bevoegdheden verbonden aan hun hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van procureur des konings uit te oefenen. Daarnaast kan aan andere ambtenaren, met name de technici van de wooninspectie, de bevoegdheid toegekend worden om feitelijke vaststellingen in een proces-verbaal op te nemen.

#### 2.3.9. Het uitwerken van nadere regels voor de recuperatie van de herhuisvestingskosten

Het is duidelijk dat de herhuisvestingsproblematiek dé flessenhals is in de procedure van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. De burgemeester beschikt vaak over weinig opvangmogelijkheden. De mogelijkheid om de herhuisvestingskosten te verhalen op de eigenaar kan soelaas bieden, maar wordt momenteel zelden of nooit toegepast. De belangrijkste reden hiervoor is dat het decretale kader de gemeenten onvoldoende garandeert dat ze de gemaakte kosten ook effectief kunnen verhalen op de eigenaar. De vastgestelde lijst met kosten die gerecupereerd kunnen worden laat immers teveel ruimte voor interpretatie. Zo is het onduidelijk of de kosten van een maatschappelijk assistent die de bewoners bijstaat tijdens de ontruiming eronder vallen. Hetzelfde geldt voor de kosten voor het vergrendelen van de woning door een gespecialiseerde firma en de kosten van een klusjesman voor het instapklaar maken van de nieuwe woning. Verder is ook onduidelijk hoe het beschikbaar inkomen berekend moet worden (met het oog op het vaststellen van de bijdrage in de huurkost) en of in de verblijfskost bijvoorbeeld rekening mag gehouden worden met kosten voor maaltijden als er geen kookfunctie is (bijvoorbeeld op hotel of in een jeugdherberg), enz.

Het is dus aangewezen dat de Vlaamse Regering de lijst met kosten die gerecupereerd kunnen worden, kan uitdiepen. Daarnaast lijken formele richtlijnen aangewezen over de manier waarop de gemeenten te werk moeten gaan om de gemaakte kosten te recupereren. Het valt te verwachten dat een aantal eigenaars niet geneigd zal zijn om teruggevorderde bedragen te betalen, als ze daartoe niet veroordeeld worden via een gerechtelijke procedure. Het is dan ook belangrijk om op een degelijke en juridisch sluitende regeling te kunnen terugvallen. Daarom wordt voorgesteld om aan paragraaf 1 van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode een delegatieregeling toe te voegen die de Vlaamse Regering toelaat nadere regels voor de recuperatie van de herhuisvestingskosten uit te werken.

### 3 Opties

---

**Optie 1:** nuloptie: de toestand waarbij de huidige regelgeving bewaard blijft met inbegrip van de technische en inhoudelijke gebreken en onduidelijkheden.

2.3.1. De ambtshalve uitreiking van conformiteitsattesten door de lokale besturen

Geen ambtshalve uitgereikte conformiteitsattesten

2.3.2. Het schrappen van de gefaseerde invoering van de conformiteitsattesten

De gefaseerde invoering van conformiteitsattesten blijft bestaan

2.3.3. Het uitbreiden van de strafbaarstelling van het 'te huur stellen' van verkrotte kamers en studentenkamers

Geen uitgebreidere strafbaarstelling tot de te huurstelling van verkrotte kamers en studentenkamers (woningen)

2.3.4. Het bieden van de optie aan de rechter om alternatieve herstelmogelijkheden op te leggen in het kader van een herstellvordering

Geen alternatieve herstelmogelijkheden

2.3.5. Het betalen voor een hercontrole

Geen betaling mogelijk in het geval van hercontroles, dus met meer administratieve overlast.

2.3.6. De koper van een kamer(woning) of een studentenkamer(woning) waarop een herstellvordering rust verbindt zich tot het uitvoeren van de daaraan verbonden herstelmaatregel

De koper is niet verbonden tot het uitvoeren van een aan het gekochte pand verbonden herstel. Het blijft ten aanzien van de oorspronkelijke eigenaar rusten.

Er is geen afstemming t.a.v. de Codex R.O.

2.3.7. De koper van een pand waarop een herstellvordering rust die daarvan niet op de hoogte is gesteld door de oorspronkelijke eigenaar kan de nietigheid van de overeenkomst invoeren.

2.3.8. De bevoegdheid van technici om feitelijke vaststellingen in een proces-verbaal op te nemen

De technici krijgen de beoogde PV bevoegdheid vooralsnog niet.

2.3.9. Het uitwerken van nadere regels voor de recuperatie van de herhuisvestingskosten

De recuperatie van de herhuisvestingskosten blijft gebrekkig en dus een publieke last.

**Optie 2:** De optie om de nodige decreetswijzigingen aan te brengen in de Vlaamse Wooncode, het heffingsdecreet en het kamerdecreet

Daarbij worden volgende doelstellingen nagestreefd:

2.3.1. De ambtshalve uitreiking van conformiteitsattesten door de lokale besturen

2.3.2. Het schrappen van de gefaseerde invoering van de conformiteitsattesten

2.3.3. Het uitbreiden van de strafbaarstelling van het 'te huur stellen' van verkrotte kamers en studentenkamers

2.3.4. Het bieden van de optie aan de rechter om alternatieve herstelmogelijkheden op te leggen in het kader van een herstellvordering

2.3.5. Het betalen voor een hercontrole

2.3.6. De koper van een kamer(woning) of een studentenkamer(woning) waarop een herstellvordering rust verbindt zich tot het uitvoeren van de daaraan verbonden herstelmaatregel

2.3.7. De koper van een pand waarop een herstellvordering rust die daarvan niet op de hoogte is gesteld door de oorspronkelijke eigenaar kan de nietigheid van de overeenkomst invoeren.

2.3.8. De bevoegdheid van technici om feitelijke vaststellingen in een proces-verbaal op te nemen

2.3.9. Het uitwerken van nadere regels voor de recuperatie van de herhuisvestingskosten

**Optie 3:** De aanpassingen aan de kwaliteitsbewaking fase 2

Fase 2 bevat de wijzigingen die enerzijds nog niet onderzocht kunnen worden omdat er nog screenings en onderzoeken lopende zijn of die een meer geïntegreerde aanpak vereisen en om die reden op korte termijn niet kunnen gerealiseerd worden. In dat kader past ook de mogelijke nieuwe beleidsstandpunten indien er tot een federale bevoegdheidsoverdracht wordt beslist met betrekking tot de private huur. Uiteraard zou dat meer tijd en inzet van bijkomende middelen en ondersteuning vereisen die in deze context niet kunnen worden verwerkt. Ook de initio vernoemde fase 2 is onvoldoende inhoudelijk gevorderd opdat de effecten en kosten ervan zouden kunnen worden bepaald.

## 4 Effecten

### 4.1 Optie 1

Baten en kosten.

|                   | Baten                                                                 |           | Kosten                                                                                                                                                                                              |           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                   | omschrijving                                                          | schatting | omschrijving                                                                                                                                                                                        | schatting |
| Vlaams Gewest     | geen                                                                  |           | - minder goede dekking van de sanctiemogelijkheden via inspectie<br>- nadelige aanpak krotten<br>- geen inkomsten uit hercontroles                                                                  |           |
| Lokale Overheden  | - minder conformiteitsattesten uitreiken                              |           | - geen recuperatie van de herhuisvestingskosten<br>- geen eigen conformiteitsattestenbeleid<br>- bijkomende lasten bij noodherhuisvesting                                                           |           |
| Inspectie         | minder controles vb. niet van toepassing op inhuurstelling van panden |           | - extra administratieve lasten vb. bij hercontroles<br>- minder armslag omdat niet kan worden opgetreden bij inhuurstelling van panden<br>- technici kunnen nog geen feitelijke vaststellingen doen |           |
| Bevoegde rechters | geen                                                                  |           | geen alternatieve herstelbaarheid bij herstellvordering                                                                                                                                             |           |
| Wonen-Vlaanderen  |                                                                       |           |                                                                                                                                                                                                     |           |
| Kopers            | - geen                                                                |           | - minder rechtsbescherming bij verkoop pand waarop een herstellvordering rust                                                                                                                       |           |
| Eigenaars         |                                                                       |           |                                                                                                                                                                                                     |           |
| Huurders          |                                                                       |           | - minder rechtsbescherming (beperkte inspectie toepassing)                                                                                                                                          |           |
| Totaal            |                                                                       |           |                                                                                                                                                                                                     |           |

#### Verdelingseffecten

Er zijn geen verdelingseffecten omdat de bestaande regelingen behouden blijven.

#### Juridisch-technische effecten

Zonder de geplande wijzigingen blijven juridisch-technisch tekortkomingen en onduidelijkheden bestaan met nadelige toepassingen als gevolg en nadelige effecten voor zowat alle betrokken partijen ook de huurders en kopers die extra bescherming verdienen. Andere wijzigingen moeten de bestaande regelingen optimaliseren opdat er meer samenhang is, de instrumenten gebruiksvriendelijk worden en de gewenste effecten ressorteren (minder administratieve lasten, het ontmoedigen van inbreuken en de betere opsporing van tekortkomingen). Daarmee wordt zeker niet voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijke regelgeving.

#### Andere effecten

zie bovenstaande tabel

## 4.2 Optie 2

### Baten en kosten

= vooropgestelde decreetswijzigingen m.b.t. de kwaliteitsbewaking

|                   | Baten                                                                                                                                    |           | Kosten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                   | omschrijving                                                                                                                             | schatting | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | schatting |
| Vlaamse Gewest    | - duidelijkere wetgeving<br>- meer samenhangende regeling<br>- optimale kwaliteitsbewaking<br>- opbrengsten uit de hercontrolebetalingen |           | - regeling voor de hercontrole uitwerken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Lokale overheid   | - recuperatie herhuisvestingskosten<br>- ambtshalve conformiteitsattesten                                                                |           | - regeling voor de herhuisvestingskosten uitwerken<br>- opdat de lokale overheden hiervoor kunnen beschikken over de vereiste competenties zal geïnvesteerd dienen te worden in gecertificeerde opleidingen en dienen de nodige screenings en evaluatie van het gevoerde beleid worden uitgevoerd, opdat niet wordt afgeweken van de reguliere (gewestelijke minimale kwaliteitsnormen), dus met een duidelijke kostprijs |           |
| Inspectie         | - het inzetten van de technici voor de feitelijke vaststellingen is een personeelsbate<br>- lastenverlaging bij hercontroles             |           | - ruimere controleopdracht naar de te huurgestelde panden toe vergt extra inspanningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Bevoegde rechters | - alternatieve herstel mogelijkheden leveren betere vonnissen op                                                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
| Kopers            | - meer zekerheden bij de aankoop van panden waarop een herstellvordering rust                                                            |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
| Eigenaars         |                                                                                                                                          |           | - eigenaars die de opgelegde herstellvorderingen niet melden bij een verkoop zullen als verliezende partij worden aangeduid, ambtshalve.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Huurders          | - veel meer zekerheden op het vlak van te huurgestelde panden die niet aan de normen beantwoorden                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
| Totaal            |                                                                                                                                          |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |

### Verdelingseffecten

#### 2.3.1. De ambtshalve uitreiking van conformiteitsattesten door de lokale besturen

Die gemeenten die hiertoe beslissen, zullen daar uiteraard ook de administratieve en budgettaire effecten van ondervinden.

#### 2.3.2. Het schrappen van de gefaseerde invoering van de conformiteitsattesten

Is eerder een formalisme voor wat verdeeleeffecten betreft

#### 2.3.3. Het uitbreiden van de strafbaarstelling van het 'te huur stellen' van verkrotte kamers en studentenkamers



Voor de verhuurders van een gebrekkig pand betekent het een 'last' omdat zij aansprakelijk kunne worden gesteld. Voor de huurders ervan is het nuttig omdat onbehoorlijke huisvesting kan worden verhinderd. Voor het Vlaams Gewest en in het bijzonder de inspectiediensten betekent het een uitbreiding van het bevoegdheidsdomein en een stimulans voor het kwaliteitsbewakingsbeleid.

2.3.4. Het bieden van de optie aan de rechter om alternatieve herstelmogelijkheden op te leggen in het kader van een herstellvordering

Door dit alternatief te bieden zal er meer en betere opvolging mogelijk zijn bij het opleggen van herstellvorderingen. Weliswaar zal het patrimonium vaak een andere bestemming dienen te krijgen, doch dat is beter dan in een onduidelijke situatie terecht te komen. Vaak zal alsnog een aangepaste vergunning worden bekomen, zodat de reguliere herstellingen dienen aangebracht te worden en er dus meer aangepaste huisvesting wordt gecreëerd.

2.3.5. Het betalen voor een hercontrole

Moet een duidelijkere aanpak in de praktijk van de hercontroles opleveren, met minder lasten voor inspectie en een duidelijker verloop voor de huurders en verhuurders.

2.3.6. De koper van een kamer(woning) of een studentenkamer(woning) waarop een herstellvordering rust, verbindt zich tot het uitvoeren van de daaraan verbonden herstelmaatregel

Voor de kopers betekent dit meer zekerheid en waarschijnlijk ook ruimere uitvoering van de opgelegde herstellingen. Dit zou tot minder juridische betwistingen moeten leiden.

Voor de Vlaamse overheid levert dit een samenhangende regelgeving op = met Codex R.O.

2.3.7. De koper van een pand waarop een herstellvordering rust, die daarvan niet op de hoogte is gesteld door de oorspronkelijke eigenaar, kan de nietigheid van de overeenkomst invoeren.

Levert vooral meer rechtszekerheid voor de kopers van zulke panden op.

2.3.8. De bevoegdheid van technici om feitelijke vaststellingen in een proces-verbaal op te nemen

De technici krijgen de beoogde proces-verbaal bevoegdheid waardoor de werkzaamheden bij het inspectieonderzoek en de belasting van die diensten positief worden ondersteund. Dezelfde mensen kunnen meer werk verrichten zonder meerkosten.

2.3.9. Het uitwerken van nadere regels voor de recuperatie van de herhuisvestingskosten

Moet de recuperatie van de publieke lasten vooruithelpen, met vooral effecten voor de lokale overheden. Het is een belasting voor de eigenaar die verkrotte woningen verhuurt.

#### Juridisch-technische effecten

---

De voorgestelde aanpassingen moeten er toe leiden dat de bestaande regelgevingen beter beantwoorden aan de beginselen van behoorlijke regelgeving.

De voorstellen bevatten minsten twee regelingen waarvoor een nadere uitvoeringsregeling dient te worden uitgewerkt: de regeling voor de hercontrole en de regeling voor de herhuisvestingskosten.

Voor de meeste aanpassingen is een aangepaste communicatie en publicatie aangewezen, opdat de beoogde partijen optimaal op de hoogte worden gesteld en er optimaal gebruik kunnen van maken.

#### Andere effecten

---

Zie bovenstaande tabel en verdelingseffecten

Vlaamse overheid: zie bovenstaande tabel en verdelingseffecten

lokale besturen: zie bovenstaande tabel en verdelingseffecten

Kindeffecten: geen

### 4.3 Optie 3

Fase 2 bevat de wijzigingen op langere termijn die enerzijds nog niet onderzocht kunnen worden omdat er nog screenings en onderzoeken lopende zijn of die een meer geïntegreerde aanpak vereisen en om die reden op korte termijn niet kunnen gerealiseerd worden. In dat kader past ook de mogelijke nieuwe beleidsstandpunten indien er tot een federale bevoegdheidsoverdracht wordt beslist met betrekking tot de private huur. Uiteraard zou dat meer tijd en inzet van bijkomende middelen en ondersteuning vereisen die in deze context niet kunnen worden verwerkt.

De initio vernoemde fase 2 is onvoldoende inhoudelijk gevorderd opdat de effecten en kosten ervan zouden kunnen worden bepaald.

|               | Baten        |           | Kosten       |           |
|---------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
|               | omschrijving | schatting | Omschrijving | schatting |
| <Doelgroep 1> | nvt          |           | nvt          |           |
| <Doelgroep 2> | nvt          |           | nvt          |           |
| <Doelgroep 3> | nvt          |           | nvt          |           |
|               | nvt          |           | nvt          |           |

Totaal

#### Verdelingseffecten

... niet van toepassing

#### Juridisch-technische effecten

Zou op zijn minst de aanleiding zijn tot meer samenhangende eenvoudigere en betere afdwinnbare regelgeving met minder lasten voor de overheden en meer zekerheden voor de rechtsonderhorigen. Doel = afstemmen op de regelingen behoorlijke regelgeving

#### Andere effecten

... niet van toepassing

### 4.4

## 5 Uitwerking, uitvoering en monitoring

Optie 2 omdat deze het best aansluit op de bestaande regeling en tot het snelste resultaat leidt.

### 5.1 Uitwerking

De ontworpen wijzigingsbepalingen en nieuwe regelgeving is voorgelegd voor een voorafgaandelijk taalkundig en wetgevingstechnisch advies, zoals is vereist. Op 20 mei is een advies met nr. 8341 afgeleverd hetgeen is verwerkt in de voor te leggen stukken.

### 5.2 Uitvoering en handhaving

De uitvoering van de gekozen optie gebeurt door de goedkeuring ervan door het Vlaams Parlement en de Vlaamse Regering, die dienvolgens belast wordt met de uitvoering ervan. De bepalingen dienen zo snel mogelijk in werking te treden. De woonkwaliteitsbewaking is het instrument voor de Vlaamse Wooninspectie en de gewestelijke controleurs van Wonen-Vlaanderen, die instaan voor de handhaving ervan.

### 5.3 Toepassing van de Compensatieregeling

De voorgestelde regelingen creëren meer rechtszekerheid voor de te beschermen rechtsonderhorigen, bieden extra maatregelen voor het gerecht en de inspectie om op te treden en creëren een ruimer toepassingsgebied voor de woonkwaliteitsbewaking op zich.

Enkel de eigenaars met slechte en misdadige intenties worden onderworpen aan extra maatregelen en krijgen dus lasten toegeschoven.

### 5.4 Monitoring en evaluatie

Beleidsmatig dient de materie van de woonkwaliteitsbewaking voortdurend in vraag te worden gesteld, opdat zij afdoende is om het respecteren van de minimale kwaliteitseisen en veiligheidsverplichtingen bij het verhuren van woningen te waarborgen voor het patrimonium in het Vlaamse Gewest. Zonder die opvolging/evaluatie is er geen garantie opdat het recht op behoorlijk en betaalbaar wonen kan blijven gewaarborgd worden. De geplande wijzigingen kaderen daarin. Uit de praktijk is gebleken dat bepaalde handelingen niet werden gevat, zoals de sanctionering van het te huurstellen van ongeschikte kamers, dat sommige regelingen onduidelijk bleven of dat er nieuwe noden zijn ontstaan, m.n. de ambtshalve conformiteitsattesten. Ook het feit dat er een actief opvolgingsbeleid wordt gevoerd m.b.t. binnen- en buitenlandse voorbeelden is een stimulans om de bestaande regelingen te monitoren met het oog op een nuttige en verdere optimalisatie.

De opvolging gebeurt via de praktijk (praktijkknoden die wettelijk moeten vertaald worden) en ad hoc screenings. Aansluitend wordt de regelgeving gescreend en gewijzigd o.m. op het vlak van de effecten m.b.t. de kwaliteitsbewaking, maar ook met het oog op samenhang, vereenvoudiging en wetsmatiging.

## 6 Consultatie

De opgenomen decreetswijzigingen met betrekking tot de woonkwaliteitsbewaking zijn initiatieven die signaleerd en voorbereid werden door de betrokken agentschappen (Inspectie RWO en Wonen-Vlaanderen) en de afdeling Woonbeleid van het beleidsdomein RWO, met als doel het betaalbaar en kwaliteitsvol wonen optimaal te kunnen garanderen. Na de goedkeuring zal er een informatiecampagne worden opgezet opdat de betrokken overheden en de rechtsonderhorigen die worden beoogd, kennis kunnen nemen van de inhoud ervan. In de eerste plaats wordt gedacht aan informatiebrochures en mondelinge toelichtingen.

Dat laatste is aangewezen voor de regeling waardoor de gemeenten de mogelijkheid krijgen om ambtshalve conformiteitsattesten uit te reiken. Met het oog op de ondersteuning van de gemeenten die van deze mogelijkheid gebruik wensen te maken, zal een nadere samenwerking met de inspectiediensten dienen uitgewerkt te worden, opdat een uniforme toepassing inzake de minimale kwaliteits- en veiligheidsstandaarden gewaarborgd blijft. Eveneens dienen er kwaliteitsgaranties t.a.v. de woningcontroles door de lokale overheden, in functie van het ambtshalve uitreiken van het conformiteitsattest, worden uitgewerkt en opgelegd. In eerste instantie betreft het de organisatie van gecertificeerde opleidingen door de Vlaamse overheid, eventueel in samenwerking met externe partners. In casu is het noodzakelijk dat ook het advies van de Vereniging voor Vlaamse Steden en Gemeenten wordt ingewonnen.

Sommige aanpassingen betreffen echter louter de werking van de inspectiediensten en vormen dus geen verschil met betrekking tot de dienstverlening naar de rechtsonderhorigen en vereisen dus ook geen verdere consultatie.

Met het oog op de goedkeuring van de beoogde regeling is ook het advies van de Raad van State en de Vlaamse Woonraad vereist.

## **7 Overige informatie voor de Inspectie van Financiën**

---

Voor de financiële implicaties, zijnde de weerslag op het personeelsbudget en de de weerslag op de Vlaamse Begroting wordt verwezen naar de als bijlage toegevoegde nota aan de Vlaamse Regering die de beoogde decreetswijzigingend begeleidt.

## **8 Samenvatting**

---

<Vat de argumentatie voor de gekozen regelgeving kort samen.>

## **9 Contactinformatie**

---

Wim Claeskens

wim.claeskens@rwo.vlaanderen.be

02 553 85 44

fax 02 553 82 25

# Reguleringsimpactanalyse voor het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen - luik het toezicht op de actoren

## 1 Titel

Voorontwerp van decreet houdende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen - luik het toezicht op de actoren

## 2 Aanleiding en doel

### 2.1 Aanleiding

#### 1. *Algemeen beleidskader*

De Vlaamse Wooncode kent het recht op menswaardig wonen een centrale plaats toe. Daartoe moet iedereen kunnen beschikken over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met voldoende woonzekerheid. De sociale huisvesting is daarbij een van de belangrijkste pijlers om dit te verwezenlijken, en alvast budgettair gezien het voornaamste beleidsinstrument. De sociale huisvesting heeft als doel kwaliteitsvol wonen te bieden aan huishoudens die omwille van een te laag inkomen geen degelijke woning kunnen huren op de private huurmarkt.

Het voorontwerp van decreet kan niet los gezien worden van de bestaande regelgeving:

- de Vlaamse wooncode<sup>1</sup>
- het Kamerdecreet<sup>2</sup>
- het Heffingsdecreet<sup>3</sup>

#### 2. *Sociale huisvestingsmaatschappijen*

De cruciale partners in de uitvoering van het sociale huisvestingsbeleid zijn onder meer de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). De overheid kent subsidies toe aan deze organisaties voor het bouwen, renoveren en verhuren van sociale woningen. Om ervan verzekerd te zijn dat deze subsidies doelgericht worden ingezet, oefent de overheid controle uit op de SHM's en tracht ze de werking daarvan te optimaliseren.

<sup>1</sup> decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

<sup>2</sup> decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers

<sup>3</sup> decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Met de operatie Beter Bestuurlijk Beleid (BBB) werden op niveau van de Vlaamse overheid een aantal taken herschikt. Zo werd de controle op de SHM's overgedragen van de VMSW (vroegere VHM) naar het IVA Inspectie Ruimte, Wonen en Onroerend Erfgoed (RWO).

De bevoegdheid om SHM's te erkennen werd met BBB overgedragen van de VMSW naar het Departement Ruimte, Wonen en Onroerend Erfgoed (RWO). Artikel 40 van de Vlaamse Wooncode geeft de Vlaamse Regering de bevoegdheid de procedure voor de erkenning, de intrekking van de erkenning, alsook de modelstatuten van de sociale huisvestingsmaatschappijen vast te leggen. Met deze herschikking van de Vlaamse administratie wijzigde ook de relatie tussen Vlaamse overheid en SHM's, een relatie die daarmee verder evolueerde naar een 'verantwoordelijke autonomie'. Zo bepaalt art. 40 van de Vlaamse wooncode dat de SHM's autonome vennootschappen zijn die verantwoordelijk zijn voor het behoorlijk uitvoeren van de taken die hen zijn opgedragen.

Aan het lokale veld wordt de nodige ruimte geboden om eigen accenten te leggen en wordt het lokale beleid mede uitgestippeld en gedragen door de diverse betrokken actoren. Overleg en samenwerking op het lokale niveau staan hierbij voorop. De SHM wordt in staat gesteld om, op basis van het gewestelijk beleid, aanvullend ook een eigen beleid te ontwikkelen dat rekening houdt met de lokale situatie.

De stap naar een grotere responsabilisering van de SHM's werd trouwens in de vorige legislatuur gezet via verschillende instrumenten, zoals bijvoorbeeld:

- het Kaderbesluit Sociale Huur,
- het nieuw financieringsstelsel (NFS2),
- het toezichtsbesluit en de mogelijkheid voor de gemeenten om in samenspraak met de SHM's toewijzingsreglementen op te stellen op basis van leefbaarheidsproblematieken,
- de doelgroepenbenadering en lokale binding op maat van de lokale behoeften.

In het verleden werd de sector sterk aangestuurd vanuit de overheid en lag het accent minder op autonomie van de maatschappijen. De aansturing van de sector verliep in het verleden ook op een sterk hiërarchische manier,

Om die reden moeten de controlemechanismen duidelijker omschreven en aangegeven worden in de Vlaamse Wooncode. Momenteel staan de verschillende artikels met betrekking tot het toezicht op twee verschillende plaatsen.

### 3. *EKM's*

Een tweede vaststelling is dat het toezicht op de erkende kredietmaatschappijen (EKM's) onvoldoende was.

### 4. *VMSW*

Een derde vaststelling is dat de bestaande toezichtsregeling voor de VMSW beperkt wordt tot de verrichtingen die ze kan stellen als was ze een sociale huisvestingsmaatschappij en tot de verrichtingen die gebeuren in het kader van het verstrekken van bijzondere sociale leningen. Voor alle andere taken ressorteert de VMSW onder andere toezichts- en controlemechanismen (De regeringsafgevaardigden zoals vermeld in het Kaderdecreet bestuurlijk beleid; het Rekenhof; Inspectie van Financiën; Commissaris-revisor; Commissaris aangesteld in het kader van de Controlewet van 1954 en de interne audit van de Vlaamse administratie) zodat een dubbel toezicht vermeden moet worden.

### 5. *De huurdiensten*

Een vierde vaststelling is dat het toezicht op de huurdiensten onvoldoende was.

### 6. *De erkende samenwerkings- en overlegstructuren*

Een vijfde vaststelling is dat het toezicht op de *erkende samenwerkings- en overlegstructuren*, gewoon ontbrak, behoudens de controle beperkt was tot de verrichtingen vermeld in artikel 57, §2, van de Vlaamse Wooncode.

## 2.2 Doelstelling

Deze bevoegdheid uitbreiding maakt het dan ook zinvol om de gehele toezichtsregeling onder te brengen in één artikel met name 29bis van de Vlaamse Wooncode. Momenteel is de bevoegdheidsregeling van de

toezichthouder verspreid over verschillende artikels. Op die manier wordt de toezichtsregeling in de Vlaamse Wooncode veel duidelijker en transparanter.

De doelstelling en beoogde effecten van de regelgeving is terug te vinden in de beleidsnota van de minister bevoegd voor Wonen onder punt 6.2.3. De beleidsnota stelt "Mensen verwachten dat instanties die hen helpen hun woonnoden te vervullen correct handelen en de regelgeving naleven. Terecht. Een gelijkvormig en consequent toezicht zorgt voor rechtshandhaving, in het algemeen en in het bijzonder bestuurlijk. En het moet ervoor zorgen dat de rechtszekerheid verzekerd is en gevrijwaard blijft van algemene of rechtsmatige individuele belangen. Toezicht op de correcte toepassing van de reglementering en op de behoorlijkheid van bestuur zal ook bijdragen tot de verdere professionalisering, performantie en responsabilisering van de woonactoren.

Het Vlaams regeerakkoord stelt:

De toezichthouders van de IVA Inspectie moeten zich in de eerste plaats concentreren op het opsporen en voorkomen van fraude en wanbeheer bij de sociale woonactoren en de correcte naleving van de regelgeving voor het wonen. Het uitoefenen van het toezicht mag er niet toe leiden dat de doorlooptijden van dossiers structureel vertraagd worden, zeker niet ten gevolge van een te restrictieve interpretatie van de regelgeving.

Om deze doelstelling te bereiken is een aanpassing van de Vlaamse Wooncode nodig. De taakomlijning van het agentschap Inspectie RWO in zaken die het Vlaams woonbeleid aanbelangen is in sommige gevallen te restrictief en in andere gevallen niet bepaald.

Een professioneel toezicht is pas mogelijk als de toezichthouders een duidelijk omschreven bevoegdheid hebben.

Een van de doelstelling van de hervorming van de Vlaamse wooncode is een uitbreiding van het toezicht op de erkende kredietmaatschappijen (EKM's). Het huidige toezicht was onvoldoende was, net als het toezicht op de erkende samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten, vermeld in artikel 57, §2, van de Vlaamse Wooncode.

Een andere doelstelling is dat de bestaande toezichtsregeling voor de VMSW beperkt wordt tot de verrichtingen die ze kan stellen als was ze een sociale huisvestingsmaatschappij en tot de verrichtingen die gebeuren in het kader van het verstrekken van bijzondere sociale leningen. Voor alle andere taken ressorteert de VMSW onder andere toezichts- en controlemechanismen (De regeringsafgevaardigden zoals vermeld in het Kaderdecreet bestuurlijk beleid; het Rekenhof; Inspectie van Financiën; Commissaris-revisor; Commissaris aangesteld in het kader van de Controlewet van 1954 en de interne audit van de Vlaamse administratie) zodat een dubbel toezicht vermeden moet worden. De uiteindelijke bedoeling met dit voorliggende erkenningsbesluit is om de klanten van de sociale huisvestingsmaatschappijen (sociale huurders, sociale kopers, sociale ontleneren) een prestatiegerichte en klantvriendelijke aanpak te verzekeren in combinatie met een optimale dienstverlening. Daartoe willen we de sociale woonactoren maximaal responsabiliseren: in functie van de maatschappelijke opdracht en van het autonoom beheer en de werking neemt de maatschappij de verantwoordelijkheid voor de gestelde handelingen. Goed bestuur, kostenefficiëntie, autonomie en responsabilisering zijn dan ook de kernprincipes.

Met deze hervorming moet het voor alle actoren duidelijk zijn hoe en op welke manier het toezicht op haar functioneren, zal geregeld worden. Het biedt ook aan Inspectie RWO een houvast om sturend en corrigerend op te treden, opdat de woonactoren, die als hoofdtaak de uitvoering van het sociaal woonbeleid kregen, ook effectief deze verwachtingen inlossen.

## 2.3 Beperkte RIA

Het voorontwerp van decreet omvat verschillende aspecten van het woonbeleid waarbij veelal technische aanpassingen worden aangebracht en in mindere mate inhoudelijke beleidsopties worden vertaald. Het voorontwerp is op te delen in een luik toezicht en een luik woonkwaliteitsbewaking. Daarom is beslist geworden om een onderscheid te maken tussen:

- de beleidsmatige aanpassingen m.b.t. de kwaliteitsbewaking en
- de toezichtsregeling.

Dit om overzichtelijke RIA's te kunnen presenteren.

### 3 Opties

---

**Optie 1:** nuloptie: deze optie bestaat erin geen wijzingen aan de regelgeving aan te brengen, noch redactioneel, noch inhoudelijk

1. administratieve geldboete

De toezichthouder ontbeert de mogelijkheid om een boete op te leggen buiten het geval dat een overtreding met betrekking tot de erkenningsvoorwaarden wordt gehandhaafd.

De sociale huisvestingsmaatschappij moet door de toezichthouder dan wel in gebreke gesteld zijn geworden. De toezichthouder kan geen administratieve geldboete opleggen als de sociale huisvestingsmaatschappij een vergelijkbare overtreding begaat dan deze die de toezichthouder reeds vastgesteld had in een eerdere ingebrekestelling.

Op die manier kan de toezichthouder zijn beslissingen niet adequaat afdwingen.

2. de procedure

- de verlenging van de termijn voor de minister om bij wijze van een ministerieel besluit haar standpunt te bepalen

De toezichthouder kan in het huidige systeem een beslissing vernietigen binnen de 20 dagen vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing werd genomen.

Is de toezichthouder niet op de hoogte van de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij omdat de toezichthouder de notulen van de vergadering waarop de beslissing werd genomen te laat gekregen heeft, is hij in de onmogelijkheid om die beslissing nog te vernietigen.

Dergelijke wettelijke regels zijn niet adequaat om een modern en slagvaardig toezicht mogelijk te maken.

De termijn om een beroep van een sociale huisvestingsmaatschappij te behandelen wordt uitgebreid. De minister heeft in het huidige systeem 30 dagen om een uitspraak te doen. Deze termijn wordt verlengd tot 45 dagen.

Door het toenemend aantal zaken is deze uitbreiding van de termijn te verantwoorden om kunst en vliegwerk te vermijden.

Indien de termijn niet verlengd wordt, zal het opstellen van een prioriteitenlijst in hoofde van het departement de enigste oplossing zijn om de administratieve procedure binnen de wettelijk voorgeschreven termijnen af te handelen. Vermits een beroep niet ingewilligd wordt als de minister zijn termijn overschrijdt, valt te verwachten dat het departement de dossiers waarin ze aan de minister zal adviseren om het beroep niet in te willigen, gewoon niet meer adviseren. Dit heeft als gevolg dat aan de motiveringsplicht wordt verzaakt, hetgeen voor de woonactoren geen goede zaak is.

- de informatievergaring door de toezichthouder

De toezichthouder beschikt over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor het uitoefenen van de wettigheidcontrole. Door dit te beperken tot de wettigheidcontrole kan deze bepaling worden misbruikt door actoren. Ze zouden kunnen weigeren stukken in te sturen op basis van deze bepaling. Het toezicht is ruimer dan alleen wettigheidcontrole (cf. art. 47 VWC) Het nieuw ontwerp van decreet 'wettigheidcontrole' vervangen door 'uitoefenen van haar toezichtsfunctie'

3. De VMSW: een strikt omschreven toezicht

De VMSW wordt valt onder meerdere toezichtorganen. Om die reden wordt het toezicht op de VMSW door de toezichthouder herleid tot het toezicht op de verrichtingen beperkt tot de verrichtingen, die ze stelt als was ze een sociale huisvestingsmaatschappij, met name:

- het verhuren van onroerende goederen onder het sociale huurstelsel
- de uitvoering van het overdrachtenbesluit (onroerende transacties).

Specifiek voor de VMSW komt daar nog haar opdracht tot het verstrekken van bijzondere sociale leningen bovenop.



Voor bovenvermelde opdrachten zou de VMSW onder het toezicht komen te staan van de IVA Inspectie RWO, voor alle andere taken zou zij ressorteren onder de reeds bestaande toezichts- en controlemechanismen.

Die controleorganen zijn:

1. De regeringsafgevaardigden zoals vermeld in het Kaderdecreet bestuurlijk beleid;
2. Het rekenhof;
3. Inspectie van Financiën;
4. Commissaris-revisor;
5. De commissaris aangesteld in het kader van de Controlewet van 1954;
6. De interne audit van de Vlaamse administratie.

Door het toezicht van het IVA Wonen Vlaanderen specifiek af te bakenen wordt een dubbel toezicht en bijhorende administratieve lasten vermeden.

De bepalingen i.v.m. het toezicht en het opleggen van een administratieve geldboete zijn in het huidige systeem ondubbelzinnig. Indien de sanctiemechanismen (schorsing, vernietiging, administratieve geldboete) die zich heden bevinden in artikel 47 van de Vlaamse Wooncode, ongewijzigd blijven, dan zijn de mechanismen in principe zijn enkel van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen. In het programmadecreet van 21 december 2008 werd deze bepaling ook van toepassing gemaakt op de andere instanties (waaronder de VMSW), weze het beperkt tot beslissingen die genomen werden krachtens titel VI (instrumenten van het woonbeleid) en titel VII (sociale verhuur), cf. het huidige art. 29bis §3.

Bij de incorporatie van art. 47 in art. 29bis is wat de schorsing en vernietiging betreft, deze sancties door de toezichthouder kunnen aangewend worden “bij de uitoefening van zijn toezicht”, d.w.z. binnen de perken van de verrichtingen krachtens titel V, VI, en VII.

#### 4. De erkende kredietmaatschappijen (EKM's): een uitbreiding van het toezicht

De huidige toezichtsregeling is beperkt tot het toezicht op de verrichtingen krachtens titel V, VI en VII van sociale woonorganisaties (VMSW, SHM's, VWF, SVK's, huurdersorganisaties) en op de verrichtingen krachtens titel VI, en VII van gemeenten, vereniging van gemeenten en OCMW's).

Voor de EKM's is het toezicht slechts beperkt tot de toekenning van de gewaarborgde leningen.

In artikel 29bis, §1, eerste lid toevoegen dat er ook toezicht is op de verrichtingen, krachtens titel VI van de erkende kredietmaatschappijen als vermeld in artikel 78 en artikel 29bis, §1, tweede lid schrappen.

Momenteel kan de toezichthouder de vergaderingen bijwonen van alle beheersorganen van de sociale woonorganisaties. Het is wenselijk dat de toezichthouder ook de vergaderingen kan bijwonen van de beheersorganen van de EKM's als vermeld in artikel 78. De toezichthouder zou ook voor de EKM's de aangelegenheden willen kunnen bepalen waarover de beheersorganen moeten beraadslagen.

Door artikel 29 bis, § 2 aan te passen kunnen de erkende kredietmaatschappijen als vermeld in artikel 78 ook worden gevat.

#### **Optie 2. Het aanstellen van een regeringscommissaris voor de controle op de EKM's en de VMSW.**

Een eerste optie bestaat erin om het toezicht op de VMSW toe te vertrouwen aan een regeringscommissaris, naar analogie met de bestaande toezichtsregeling, zonder uitbreiding met een administratieve geldboete.

#### **Optie 3. Het invoeren van een uniform toezichtstelsel op de verschillende woonactoren.**

Deze optie vertrekt vanuit de vaststelling dat, ondanks de autonomie die de actoren hebben, een minimaal toezicht nodig is, liefst door een gespecialiseerde dienst die slagvaardig kan optreden. Door het toevertrouwen van de controletaak aan een volwaardige dienst met een back-office, kan binnen deze dienst gewerkt worden met gespecialiseerde cellen die elke individuele toezichthouder ondersteunen.

Dankzij deze gecentraliseerde dienst is een vogelperspectief mogelijk en kan aan benchmarking gedaan worden. Daardoor kan een geïntegreerd beeld van de diverse aspecten van het functioneren van de actoren

ontstaan, waardoor het EVA Toezicht RWO mee het beleid kan helpen realiseren en desgevallend knelpunten signaleren aan de competente minister.

Wat de procedurele aanpassingen betreft, zijn de voordelen al aangehaald bij optie 1 (de nuloptie).

## 4 Effecten

---

### 4.1 Doelgroepen en betrokken partijen

#### *De sociale huisvestingsmaatschappijen*

De 104 sociale huisvestingsmaatschappijen zorgen voor een aanbod aan sociale huur- en koopwoningen door realisatie van woonprojecten. De sociale koopmaatschappijen vormen bovendien de front-office voor het verstrekken van de bijzondere sociale leningen van de VMSW.

#### *De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)*

De VMSW is dé deskundige partner voor de SHM's voor de technische ondersteuning in de realisatie en het beheer van sociale woonprojecten. Via de SHM's verstrekt de VMSW ook bijzondere sociale leningen aan particulieren. In haar bankiersfunctie beheert ze de financiële middelen van de SHM's voert ze betalingen uit voor rekening van de SHM's. Als klantgerichte organisatie stelt de VMSW ook procesondersteunende informatica ter beschikking aan SHM's, reikt ze financiële en juridische dienstverlening aan, ondersteunt ze de interne controle bij SHM's en kan ze vanuit haar rijke ervaring SHM's op vele gebieden (kostenbeheersing, financiële planning, boekhouding, interne controle, ...) bijstaan in verbetertrajecten.

#### *De gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de OCMW's en de verenigingen als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn*

De gemeenten krijgen een regierol inzake het lokaal woonbeleid in het algemeen, en het lokaal sociaal huisvestingsbeleid in het bijzonder. Deze rol ligt verankerd in de Vlaamse Wooncode. Bovendien heeft de gemeente sinds de start van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten, i.e. het UP-besluit, een sterkere sturende rol en geeft ze mee richting aan de uitvoering van de lokale doelstellingen, waarbij ze de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen inzetten als instrument bij de uitvoering van hun lokaal woonbeleid.

Bovendien treden deze woonactoren op als verhuurders van sociale huurwoningen.

#### *De Erkende Kredietmaatschappijen (EKM's)*

De EKM's zijn de opvolgers van de "sociale kredietvennootschap". Dat zijn de vennootschappen erkend werden door de voorganger van de huidige VMSW, de VHM. Met de operatie Bestuurlijk Beleid uit 2006 werd de erkenning van kredietvennootschappen overgeheveld naar de Vlaamse Regering, en werden alle sociale kredietvennootschappen in de praktijk erkende kredietmaatschappijen, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 dat de erkenning van deze maatschappijen regelt. Het zijn privévennootschappen zonder publiekrechtelijk statuut.

De EKM's hebben als maatschappelijk doel het toekennen van sociale leningen aan huishoudens die wensen over te gaan tot het bouwen, kopen, verbouwen of het behouden van een bescheiden woning.

Sinds 2007 kunnen EKM's met de waarborg van het Vlaams Gewest jaarlijks 160 miljoen euro (in 2010 200 miljoen euro) te ontfemen op de kapitaalmarkt. Met deze enveloppe mogen ze uitsluitend sociale leningen verstrekken aan gezinnen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een bescheiden woning.

De Vlaamse Wooncode beperkte initieel de opdrachten van de toezichthouder tot het nagaan of de diverse leningsvoorwaarden gerespecteerd worden. Pas in 2008 werd aan de toezichthouder een uitgebreidere toezichtbevoegdheid toegekend. De controlebevoegdheid van de toezichthouder wordt uitgebreid.

*Het departement RWO*

Het departement RWO adviseert de minister inzake de beroepen die sociale woonactoren instellen bij de minister, wanneer zij het niet eens zijn met de vernietiging door de toezichthouder van een beslissing van een van haar beheersorganen.

Het departement RWO levert een advies af aan de minister op basis van het verweerschrift van de woonactor en op basis van de stukken aangeleverd door de toezichthouder. De minister baseert zich op dit advies om een beslissing te nemen. De minister kan het beroep inwilligen of bevestigen (al dan niet gedeeltelijk).

*Het IVA Inspectie RWO*

Sinds BBB is het IVA inspectie RWO volledig verantwoordelijk voor het toezicht op de SHM's. Daarbij geldt als uitgangspunt dat deze dienst, naast het bewaken van het algemeen belang, voornamelijk de naleving van de bestaande regelgeving rond SHM's nagaat (en desgevallend de minister op de hoogte brengt van eventuele inbreuken). Daarnaast stelt dit agentschap voor elke SHM een toezichthouder aan, die onmiddellijk kan optreden tegen inbreuken tegen de vigerende wetgeving door vb. "onwettige" beslissingen van de raad van bestuur te schorsen. Deze toezichthouders beoordelen en evalueren de SHM's niet zozeer op de geleverde prestaties, maar wel op alle wettelijke aspecten.

*De klanten van sociale huisvestingsmaatschappijen en de burgers in het algemeen*

Behoorlijke huisvesting is een basisrecht voor elke Vlaming. De burgers zijn betrokken partij dat iedereen in Vlaanderen toegang heeft tot deze openbare dienst, opdat scheeftrekkingen op de private huurmarkt vermeden worden.

*De erkende samenwerkings- en overlegstructuren*

De erkende samenwerkings- en overlegstructuren nemen volgende taken op: informatieverstrekking, vorming en ondersteuning van de leden, methodiek- en werkontwikkeling, organisatie van overlegmomenten, studiewerk, vertegenwoordiging van de wooninitiatieven in advies- en overlegorganen, uitbouw van contacten en samenwerking met andere sociale woonorganisaties, belangenbehartiging.

*De huurdiensten (huurdersbonden en sociale verhuurkantoren)*

Hoewel de Vlaamse Wooncode de sociale huisvestingsmaatschappijen als de bevoorrechte uitvoerders van het Vlaamse Woonbeleid heeft aangesteld, blijft, ondanks de inspanningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, een deel van de bevolking aangewezen op de private huurmarkt en blijft de nood aan woningen tegen sociale huurvoorwaarden bestaan. Op dat vlak situeren zich de activiteiten van de huurdiensten. Zij kunnen twee vormen aannemen:

- Huurdersbonden (de huurdersorganisaties)
- De sociale verhuurkantoren (SVK's)

De huurdersbonden verstrekken advies omtrent de huurreglementering aan (kandidaat)huurders.

De SVK's huren woningen op de private huurmarkt om ze aan sociaal zwakkeren onder te verhuren.

## 4.2 Optie 1: nuloptie

### Directe effecten

*De klanten van SHM's en lokale woonactoren en de burgers in het algemeen.*

De burgers hebben geen of weinig zicht op de werking en prestaties van de organen die onder het verruimd toezicht vallen, noch op de effecten en evaluatie van het Vlaamse woonbeleid als geheel.

Door het ontbreken van een controlesysteem of het ontbreken van een middel om bepaalde zaken af te dwingen middels het opleggen van een administratieve geldboete, kan enkel toevallig aan het licht komen als de regelgeving niet gerespecteerd wordt, dan wel omzeild wordt. Bovendien kan de toezichthouder minder krachtig optreden als hij het middel van de administratieve geldboete slechts in beperkte mate kan inzetten. Gebruikers van sociale huisvesting zijn zeer sterk afhankelijk van de lokale situatie van dienstverlening, die door een minder efficiënte controle kan ontsnappen aan een gecontroleerde sturing vanwege de Vlaamse

overheid. Hierdoor bestaat de kans dat via de media bepaalde praktijken aan het licht worden gebracht, hetgeen een negatieve reflectie heeft op de sector. Een actief, preventief en krachtadig optreden van de overheid zelf kan dergelijke schandaalsfeer vermijden.

De overheid (VMSW, Departement RWO, IVA Inspectie RWO)

De overheid kan het door haar uitgestippelde beleid niet bijsturen aan door gebrek aan de mogelijkheid om een administratieve geldboete op te leggen.

Een meervoudig toezicht op de VMSW is administratief belastend, hetgeen ook een maatschappelijke, te vermijden kost heeft

De SHM's en andere woonactoren

Door een gebrek aan controle kan een “concurrentieel” voordeel ontstaan voor actoren die de regelgeving niet toepassen.

---

Verdelingseffecten

Bij de nuloptie zijn er geen nieuwe verdelingseffecten.

De hiërarchische en “bevoogdende” benadering heeft als voornaamste ‘kost’, dat de SHM's en andere sociale verhuurders enkel aan een wettigheidstoetsing blijven onderworpen en dat de andere woonactoren (De EKM's en de erkende samenwerkings- en overlegstructuren) grootendeels ontsnappen aan een wettigheidcontrole op de beslissingen van hun beheersorganen, terwijl ze die regelgeving toch moeten implementeren. Voor de overheid is er geen garantie opdat deze hun taken conform de vigerende regelgeving invullen.

---

Indirecte effecten

Bij de nuloptie worden er ook geen indirecte effecten weerhouden.

---

### **4.3 Optie 2: het toevertrouwen van de controle aan regeringscommissarissen bij de EKM's met een analoge procedure als de procedure voor controle bij de sociale huisvestingsmaatschappijen**

---

Directe effecten

De klanten van EKM's.

De burgers hebben geen of weinig zicht op de werking en prestaties van de organen die onder het verruimd toezicht vallen, noch op de effecten en evaluatie van het Vlaamse woonbeleid als geheel.

Het versterken en uitbouwen van een controlesysteem heeft tot doel het toevallige karakter van prestaties te verminderen en net performantie, vergelijkbaarheid en transparantie te vergroten door op basis van gerichte controles. Op basis van deze controles zal het departement instaat zijn om het beleid en de werking van de woonactoren te beoordelen, te verbeteren en een coherent en op feiten berust beleid verder uit te stippelen, ook op lokaal niveau.

Gebruikers van sociale huisvesting zijn zeer sterk afhankelijk van de lokale situatie van dienstverlening, waarbij door een gecontroleerde sturing (al dan niet door middel van het opleggen van een administratieve geldboete) de Vlaamse overheid over een instrument beschikt om positieve resultaten te behalen.

De overheid (VMSW, Departement RWO, IVA Inspectie RWO)

Door het uitklaren en uitbreiden van de competenties van IVA inspectie RWO en door het invoeren van, een uniforme controleprocedure, kan de overheid zich concentreren op het analyseren van de informatie die door de toezichthouder ingewonnen werd. Na aanleiding van de beroepsprocedures zal aan het licht komen waar een gerichte aanpassing het gewestelijk woonbeleid kan versterken.

Er zal een procedure tot aanstellen van een regeringscommissaris opgestart worden. Deze commissarissen worden benoemd voor een bepaalde periode. Telkens moet deze procedure doorlopen worden. Dit is een arbeidsintensieve procedure die vermeden kan worden door generiek het toezicht aan een toezichthouder toe te vertrouwen.

#### De EKM's

Geen direct negatief effect te noteren: ze zullen gecontroleerd worden op de toepassing van de wet, hetgeen op zich al een garantie is dat ze minstens proberen een performante, moderne en operationele actor te zijn, die ingeschakeld is in de realisatie van het lokaal woonbeleid.

Doordat uitgeklaard wordt welke documenten de toezichthouder kan consulteren, wordt de transparantie bevorderd.

Er kan wel verwarring ontstaan als de controle niet op één lijn uitgevoerd wordt.

#### Verdelingseffecten

Geen verdelingseffecten

#### Indirecte effecten

| Doelgroepen en betrokken partijen | Baten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           | Kosten                                                                               |               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                   | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | schatting | omschrijving                                                                         | schatting     |
| EKM's                             | De resultaten van de controles bij de verschillende woonactoren worden toevertrouwd aan een regeringscommissaris. De uitkomst van de individuele controles door een regeringscommissaris worden op die manier vergelijkbaar tussen EKM's, zodat knelpunten duidelijker naar voren komen.<br><br>Dankzij het model rond 'voortdurend verbeteren' wordt een dynamiek op gang gebracht waarbij andere actoren als partners worden beschouwd en niet als tegenstanders zoals die nu ten dele gebeurt. |           | Administratieve geldboete                                                            | -             |
| VMSW                              | Een dubbele controle wordt vermeden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                                                                                      |               |
| Overheid                          | Er wordt op een manier de implementatie van de van toepassing zijnde regelgeving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | Een regeringscommissaris wordt steeds voor een bepaalde periode aangesteld, waardoor | 27241,67 euro |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                         |   |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|                       | gecontroleerd                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | een aanstellingsprocedure hernieuwd moet worden, hetgeen administratief belastend is. De kostprijs wordt geraamd op een halfzijdse VTE: aanstellingsprocedure, evaluatie van de rapporten van een regeringscommissaris. |   |
| Burgers en gebruikers | Prestaties worden op niet noodzakelijk op een eenzelfde eenduidige manier gemeten van alle EKM's, doch er is minstens een uitbreiding van de controle t.o.v. de nuloptie. Dit maakt dat een benchmarking mogelijk is. Die benchmarking zal wel minder efficiënt zijn dan in optie 3. |  |                                                                                                                                                                                                                         |   |
| Totaal                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                         | - |

#### 4.4 Optie 3: Het invoeren van een uniform toezichtstelsysteem op de verschillende woonactoren.

##### Directe effecten voor de doelgroepen

Voor de woonactoren zal een controle op werking en het opleggen van een administratieve geldboete enkel problemen geven indien deze woonactoren volharden in het volgen van een door de toezichthouder als inadequate uitgestippelde weg.

De woonactoren zullen kunnen buigen op de expertise van een kenniscentrum. Immers door de ondersteuning van de toezichthouders door specialisten, kan het IVA Inspectie mee timmeren aan de weg. De toezichthouder kan bij het vaststellen van anomalieën of mankementen zowel de beleidsmakers als de actoren wijzen op knel- of verbeterpunten.

##### Verdelingseffecten

Dezelfde verdelingseffecten als hierboven mbt optie 2.

##### Indirecte effecten

Geen indirecte effecten.

Vergelijkingstabel van alle effecten

| Doelgroepen en betrokken partijen | Baten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | Kosten                        |                 |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------|
|                                   | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | schatting | omschrijving                  | schatting       |
| EKM's                             | De resultaten van de controles bij de verschillende woonactoren worden verzameld door toezichthouder. De uitkomst van de individuele controles worden op die manier vergelijkbaar tussen SHM's zodat knelpunten duidelijker naar voren komen.<br><br>Dankzij het model rond 'voortdurend verbeteren' wordt een dynamiek op gang gebracht waarbij andere actoren als partners worden beschouwd en niet als tegenstanders zoals die nu ten dele gebeurt. |           | Administratieve geldboete     | Onbekend bedrag |
| VMSW                              | Een dubbele controle wordt vermeden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |                               |                 |
| Overheid                          | Er word op een consistente en continue manier de implementatie van de van toepassing zijnde regelgeving gecontroleerd en geïnterpreteerd worden door specialisten en waarvan het eindoordeel mede tot stand komt dor overleg binnen het IVA Inspectie RWO.<br><br>Accuraatheid van de gegevens door de grote betrokkenheid van de woonactoren en de andere lokale woonactoren.                                                                         |           | Zie budgettaire impact punt 7 | 54.483,34 euro  |
| Burgers en gebruikers             | Prestaties worden op eenzelfde eenduidige manier gemeten van alle woonactoren over een langere periode, zodat benchmarking in zeker opzicht mogelijk is, en in beperkte mate aanleiding kan geven tot een verbetering of optimalisering van de prestaties                                                                                                                                                                                              |           |                               |                 |

|        |                                                                                                                                         |  |  |                 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------------|
|        | Enkel op die manier kan met een redelijke zekerheid worden vastgesteld of de ingezette middelen efficiënt en adequaat worden aangewend. |  |  |                 |
| Totaal | -                                                                                                                                       |  |  | Onbekend bedrag |

#### 4.5 Keuze en motivering van de optie

De consequenties van de huidige bestaande regelgeving (de nuloptie) houdt in dat bepaalde woonactoren niet of minder gecontroleerd worden op het wettelijke in orde zijn van de beslissingen die hun beheersorganen hebben getroffen.

In het eerste voorstel wordt een eerste stap gezet in het zo uitbreiden van de controle door het aanstellen van een regeringscommissaris bij de verschillende woonactoren, met uitzondering van de sociale huisvestingsmaatschappijen.



## **5 Uitwerking, uitvoering en monitoring**

---

### **5.1 Juridisch-technische uitwerking**

Voor de uitbouw van het toezicht middels het beoogde ontwerp van decreet wordt uitvoering gegeven aan het regeerakkoord van de Vlaamse Regering (2009-2014), de beleidsnota van de minister van Wonen (2009–2014).

Omdat het besluit geen ingrijpende implicaties heeft voor de werking van de woonactoren is dan ook niet voorzien in een overgangsregeling.

### **5.2 Uitvoering en administratieve lasten**

De regeling treedt in werking op de tiende dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Voor de uitvoering van deze taken kan de minister een beroep doen op het departement en het EVA Toezicht RWO, dat hiervoor de nodige capaciteiten heeft. Enkel in de aanwerving van 1 bijkomende VTE voor de afdeling Woonbeleid vormt een bijkomende last.

### **5.3 Handhaving**

Deze regelgeving omschrijft de procedure die de handhavers moeten volgen.

### **5.4 Evaluatie**

De woonactoren zijn mede afhankelijk van de kwaliteit van de regelgeving die haar beleid en haar doelstellingen omschrijft.

## 6 Consultatie

---

Voor het uitwerken van de voorgestelde regeling is er heel intensief en langdurig samengewerkt tussen de VMSW, het IVA Wonen-Vlaanderen (het agentschap was vooral betrokken partij in de regeling met betrekking tot de woonkwaliteitsbewaking, doch heeft ook inspraak gehad met betrekking tot het luik toezicht), het IVA Inspectie RWO, het departement RWO.

Op die manier werd binnen de administratie een ruim draagvlak gecreëerd voor de voorliggende regeling.

Met het oog op de goedkeuring van de deze regeling zal het advies van de Raad van State en de Vlaamse Woonraad gevraagd worden.

## 7 Overige informatie voor de Inspectie van Financiën

---

Concreet zal de hervorming en uitbreiding van het toezicht op de woonactoren weinig tot geen financiële impact hebben. De regelgeving met betrekking tot wonen is in het laatste jaar niet ingrijpend veranderd. Met dit decreet wordt enkel beoogd dat de regelgeving uniform toegepast wordt. De woonactoren moeten per definitie de regelgeving implementeren. Het ontwerp van decreet dat nu voorligt, legt daarom geen extra lasten op. Dit decreet regelt enkel dat de woonactoren gecontroleerd zullen worden.

Het voorliggende ontwerp van decreet heeft voor het departement RWO een beperkte weerslag op het personeelsbestand en het personeelsbudget. Het IVA Inspectie RWO heeft aangegeven geen extra personeel aan te werven. De beroepsbehandeling gebeurt door het departement RWO, afdeling Woonbeleid. Deze beroepsbehandeling is een opdracht aan de afdeling en kan niet los gezien worden van andere, op stapel staande dossiers, waarbij eveneens bijkomende opdrachten voor de afdeling in het vooruitzicht gesteld worden. De personeelsbehoefte dient in dat kader verder bekeken te worden. Het valt te verwachten dat het aantal beroepen zal toenemen.

Het vernieuwd artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode uniformiseert de toezichtsregeling voor de sociale woonactoren. Het artikel verruimt de toezichtsbevoegdheden ten aanzien van de VMSW, de EKM's en de erkende samenwerkings- en overlegstructuur voor de erkende huurdiensten. Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 maart 2010 tot activering van het toezicht op het Vlaams Woningfonds voor de Grote gezinnen heeft bovendien het toezicht op het Vlaams Woningfonds door de aangestelde regeringscommissarissen vervangen door een toezicht van het agentschap Inspectie. Het toezicht is sinds april 2010 in werking getreden. Door de verruiming van het toezicht via de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 maart 2010 zullen meer verrichtingen door de toezichthouder worden gecontroleerd waardoor ook meer beslissingen zullen worden geschorst en vernietigd. De actoren kunnen tegen een dergelijke vernietiging beroep aantekenen bij de minister. De beroepsbehandeling gebeurt door het departement RWO, afdeling Woonbeleid.

Sinds de inwerkingtreding van de beroepsprocedure in 2007 is het aantal ingediende beroepen jaarlijks gestegen. De voorbije jaren is telkens bijna een verdubbeling van het aantal ingediende beroepsdossiers genoteerd (10 beroepsdossiers in 2008, 30 beroepsdossiers in 2009, ca 60 beroepsdossiers in 2010 op basis van een doorrekening van de reeds ingediende dossiers). Deze beroepsdossiers worden behandeld door 0,5 VTE. Met deze personeelsinzet gaf de behandeling van het aantal beroepsdossiers in 2009 geen problemen. De beroepsbehandeling in 2010 wordt echter problematisch met de huidige personeelsbezetting. De uitbreiding van het toezicht, zowel op het aantal beslissingen als op het aantal actoren, zal bovendien een nog grotere stijging van het aantal beroepen met zich mee brengen. Ook moet vermeld worden dat de huidige beroepen in 65% van de gevallen over een standaardtoepassing van de van kracht zijnde regelgeving gaat, in 35% van de gevallen gaat het echter om complexe interpretaties van de regelgeving waarvan minstens 15% een

precedentwaarde heeft ten aanzien van de toepassing ervan. De uitbreiding van het toezicht zal echter een verhoging van het aantal complexe beroepen met precedentwaarde betekenen.

Met 0,5 VTE is deze beroepsbehandeling niet meer te organiseren. Zowel het aantal bijkomende beroepsdossiers als de toenemende complexiteit vergen een bijkomende personeelsinzet van 1 VTE. Met de totale inzet van 1,5 VTE kunnen jaarlijks 90 beroepsdossiers worden behandeld inclusief 30% complexe en precedentdossiers. Er wordt hiervoor een contractuele A1 aangeworven binnen de afdeling Woonbeleid, dit vereist een bijkomend budget van 54.483,34 euro op basisallocatie BA NA000 1100 (departement RWO lonen en lasten) vanaf 2010.

## 8 Samenvatting

---

De bevoegdheid van de woonactoren om het Vlaams woonbeleid mee te helpen vorm geven staat in het regeerakkoord van de Vlaamse Regering en de beleidsnota van de minister van Wonen (2009–2014). Deze opdracht brengt een responsabilisering en een versterking van de autonomie van de actoren in de sector met zich mee. Meer verantwoordelijkheid noopt ook tot de nodige vigilantie. Deze controle wordt verzekerd door een verscherpt toezicht.

De consequenties van de huidige bestaande regelgeving (de nuloptie) houden in dat sommige woonactoren niet of erg weinig op het al of niet voldoen aan regelgeving worden geëvalueerd. Het betreft hier het toezicht op de EKM's. De praktijk heeft aangetoond dat het naleven van regelgeving niet automatisch door alle actoren even consequent wordt doorgevoerd. De controle op de VMSW kan dan weer dubbel gebeuren.

In een eerste voorstel tot aanpassing van de regelgeving, wordt de controle op de naleving van de regelgeving bij de EKM's en de VMSW toevertrouwd aan regeringscommissarissen. Omdat de uitkomst van de controle door een alleen opererende regeringscommissaris zeer bepalend is voor het al dan niet positief evalueren van een EKM en de resultante is van een persoonlijke mening, (zonder de bijstand van een ondersteunende afdeling), zal de beoordeling door een regeringscommissaris minder objectief zijn dan mocht deze controle uitgevoerd worden door een toezichthouder, als orgaan van een grotere dienst. Een gelijkaardige redenering kan gemaakt worden voor de controle op de VMSW wat betreft de naleving van de regelgeving als sociale verhuurder.

In het tweede voorstel wordt deze controle overgedragen aan een toezichthouder. Doordat de toezichthouder zich kan beroepen op een ondersteunende dienst, met ervaring en doordat er steeds een continuïteit voorzien is, wordt de voorkeur gegeven aan dergelijke vorm van toezicht. Dankzij deze ondersteuning kan een toezichthouder binnen een positieve en constructieve sfeer de woonactoren verder helpen in het optimaliseren van hun dienstverlening. Door dit intensieve contact met de woonactoren zal het woonbeleid voortdurend gevoed worden met up-to-date informatie zodat bijstellingen van bepaalde beleidskeuzes en –instrumenten sneller en efficiënter kunnen geschieden.

De burgers, waaronder klanten van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de EKM's (sociale huurders, sociale kopers, sociale ontleners) kunnen een prestatiegerichte en klantvriendelijke dienstverlening krijgen in combinatie met een efficiënte inzet van de beschikbare middelen.

Het voorstel van decreet moet tevens de transparantie van het gewestelijke en lokale beleid versterken.

## 9 Contactinformatie

---

Afdeling Woonbeleid

Jo Goossens

[jo.goossens@rwo.vlaanderen.be](mailto:jo.goossens@rwo.vlaanderen.be)

02 553 85 87