



Vlaams
Parlement

stuk **854** (2010-2011) – Nr. 7
ingediend op 31 maart 2011 (2010-2011)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen

Amendementen

voorgesteld na indiening van het verslag

Stukken in het dossier:

- 854** (2010-2011) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2 t.e.m. 4: Amendementen
- Nr. 5: Verslag over hoorzitting
- Nr. 6: Verslag

verzendcode: WON

AMENDEMENT Nr. 30

**voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele
na indiening van het verslag**

Artikel 23

In de bij punt 7° voorgestelde tekst van paragraaf 6, tweede lid, aan de eerste zin de volgende zinsnede toevoegen:

„, behalve voor de eerste controle, waarvoor geen vergoeding wordt aangerekend”.

VERANTWOORDING

Het is te verantwoorden dat vanaf de tweede herstelcontrole een vergoeding betaald wordt, omdat dit te zwaar belastend kan zijn voor de wooninspectie. Het is echter niet de bedoeling van het decreet om een eerste herstelcontrole betalend te maken.

Teneinde verwarring uit te sluiten dringt een expliciete vermelding zich op.

**AMENDEMENT Nr. 31**

**voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele
na indiening van het verslag**

Artikel 24

Punt 2° schrappen.

VERANTWOORDING

Er kunnen vragen worden gesteld over het opleggen van een herstellvordering aan de nieuwe eigenaar.

Ten eerste heeft hij zeker geen verantwoordelijkheid voor de toestand van de woning. Zelfs wanneer de huurder malafide bedoelingen heeft gehad, is hij niet in de mogelijkheid om een verhaal uit te oefenen op de huurder. Hij kan dus nooit kosten recupereren. Daartegenover kan een vroegere eigenaar zijn verplichtingen van herstel ontlopen en afschuiven op de nieuwe eigenaar en tegelijkertijd de mogelijkheid hebben om eventueel te recupereren van een veroordeelde huurder.

Ten tweede gaat men ervan uit dat een nieuwe eigenaar de woning zal verder verhuren/aanbieden op de verhuurmarkt, maar meestal is dat niet zo. De nieuwe eigenaar wordt de vrije keuze ontnomen om op zijn ritme en volgens zijn mogelijkheden zijn woning aan te passen. Vele jonge eigenaars doen er soms jaren over voor ze een oude woning hebben afgewerkt.

Ten derde zal een nieuwe eigenaar ingevolge een hypotheek om de herstellvordering af te dwingen, niet meer in de mogelijkheid zijn om zelf te lenen. Hierdoor worden bescheiden kopers afgeschrikt en velen onder hen zullen in de onmogelijkheid zijn om een bescheiden onroerend goed te verwerven. De kredietverstrekker zal immers geen hypotheek meer kunnen leggen, aldus zal het krediet niet toegestaan worden en dus maakt men een verkoop onmogelijk.



AMENDEMENT Nr. 32

**voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele
na indiening van het verslag**

Artikel 24/1 (nieuw)

Een artikel 24/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 24/1. Aan artikel 17ter van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006, wordt een zevende lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het hypothecaire beslag kan nooit groter zijn dan de geschatte waarde van de herstellingswerken.”.

VERANTWOORDING

Wanneer men door middel van een hypotheek beslag legt op de onroerende goederen van een persoon, brengt dit kosten met zich mee. Om de kosten voor de eigenaar te drukken is het aangewezen dat men geen hypothecair beslag legt op al de onroerende goederen van de eigenaar maar enkel op die eigendommen waarvan de geschatte waarde de kostprijs van de herstellingswerken garandeert.

**AMENDEMENT Nr. 33**

**voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele
na indiening van het verslag**

Artikel 29

Aan de voorgestelde tekst van artikel 21, eerste lid, de volgende zin toevoegen:

“Een besluit van de Vlaamse Regering regelt de diplomavereisten van de ambtenaren met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.”.

VERANTWOORDING

Als wooninspecteurs een woning inspecteren, zouden zij over een grondige en doorgedreven bouwfysische en technische kennis moeten beschikken.

Door dit artikel worden er tevens zeer uitgebreide verbalisatiebevoegdheden gegeven aan wooninspecteurs, ambtenaren en technici. We mogen er dus van uitgaan dat zij over de nodige kwalificaties beschikken inzake beroeps- en diplomavereisten.

Dit sluit ook aan bij de opmerkingen van de Vlaamse Woonraad, die voorstelt om de nodige aandacht te besteden aan vorming en opleiding (met certificaat) voor de woningcontroleurs.



AMENDEMENT Nr. 34

**voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele
na indiening van het verslag**

Artikel 29/1 (nieuw)

Een artikel 29/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 29/1. In artikel 21 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006, wordt na het eerste lid een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De plaatsbeschrijving of staat van bevinding wordt opgenomen als bijlage bij het proces-verbaal.”.

VERANTWOORDING

Om de belangen van de verhuurder te beschermen is het aangewezen om de staat van bevinding op te nemen in het proces-verbaal. De plaatsbeschrijving of staat van bevinding is de nauwkeurige en gedetailleerde beschrijving van de staat waarin de woning zich bevindt bij het intreden van de huurder. Concreet bevat zo'n document per ruimte of kamer een beschrijving van de staat en een opsomming van de gebreken.

Zo'n plaatsbeschrijving is verplicht. De plaatsbeschrijving moet worden opgemaakt ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Ze moet bij het contract gevoegd worden. Indien een plaatsbeschrijving werd opgesteld bij het binnentreden, en in de loop van de overeenkomst belangrijke wijzigingen aan het gehuurde goed worden aangebracht, dan kan een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

Aldus is een plaatsbeschrijving bij een woningcontrole een essentieel document om vrij snel uitsluitel te geven over de verantwoordelijken.

**AMENDEMENT Nr. 35**

**voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele
na indiening van het verslag**

Artikel 41

Aan de voorgestelde tekst van artikel 20, paragraaf 2, een volgende lid toevoegen:

“Een besluit van de Vlaamse Regering regelt de diplomavereisten van de ambtenaren met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.”.

VERANTWOORDING

Als wooninspecteurs een woning inspecteren, zouden zij over een grondige en doorgedreven bouwfysische en technische kennis moeten beschikken.

Door dit artikel worden er tevens zeer uitgebreide verbalisatiebevoegdheden gegeven aan wooninspecteurs, ambtenaren en technici. We mogen er dus van uitgaan dat zij over de nodige kwalificaties beschikken inzake beroeps- en diplomavereisten.

Dit sluit ook aan bij de opmerkingen van de Vlaamse Woonraad, die voorstelt om de nodige aandacht te besteden aan vorming en opleiding (met certificaat) voor de woningcontroleurs.



AMENDEMENT Nr. 36

**voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele
na indiening van het verslag**

Artikel 41/1 (nieuw)

Een artikel 41/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 41/1. In artikel 20, §2, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006, wordt na het eerste lid een nieuw lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De plaatsbeschrijving of staat van bevinding wordt opgenomen als bijlage bij het proces-verbaal.”.

VERANTWOORDING

Om de belangen van de verhuurder te beschermen is het aangewezen om de oorspronkelijke staat van bevinding op te nemen in het proces-verbaal. De plaatsbeschrijving of staat van bevinding is de nauwkeurige en gedetailleerde beschrijving van de staat waarin de woning zich bevindt bij het intreden van de huurder. Concreet bevat zo'n document per ruimte of kamer een beschrijving van de staat en een opsomming van de gebreken.

Zo'n plaatsbeschrijving is verplicht. De plaatsbeschrijving moet worden opgemaakt ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Ze moet bij het contract gevoegd worden. Indien een plaatsbeschrijving werd opgesteld bij het binnentreden, en in de loop van de overeenkomst belangrijke wijzigingen aan het gehuurde goed worden aangebracht, dan kan een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

Aldus is een plaatsbeschrijving bij een woningcontrole een essentieel document om vrij snel uitsluitel te geven over de verantwoordelijken.

**AMENDEMENT Nr. 37**

**voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele
na indiening van het verslag**

Artikel 42

In de bij punt 6° voorgestelde tekst van paragraaf 6, tweede lid, aan de eerste zin de volgende zinsnede toevoegen:

“, behalve voor de eerste controle, waarvoor geen vergoeding wordt aangerekend”.

VERANTWOORDING

Het is te verantwoorden dat vanaf de tweede herstelcontrole een vergoeding betaald wordt, omdat dit te zwaar belastend kan zijn voor de wooninspectie. Het is echter niet de bedoeling van het decreet om een eerste herstelcontrole betalend te maken.

Teneinde verwarring uit te sluiten dringt een expliciete vermelding zich op.



AMENDEMENT Nr. 38

**voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele
na indiening van het verslag**

Artikel 43

Punt 2° schrappen.

VERANTWOORDING

Er kunnen vragen worden gesteld over het opleggen van een herstellvordering aan de nieuwe eigenaar.

Ten eerste heeft hij zeker geen verantwoordelijkheid voor de toestand van de woning. Zelfs wanneer de huurder malafide bedoelingen heeft gehad, is hij niet in de mogelijkheid om een verhaal uit te oefenen op de huurder. Hij kan dus nooit kosten recupereren. Daartegenover kan een vroegere eigenaar zijn verplichtingen van herstel ontlopen en afschuiven op de nieuwe eigenaar en tegelijkertijd de mogelijkheid hebben om eventueel te recupereren van een veroordeelde huurder.

Ten tweede gaat men ervan uit dat een nieuwe eigenaar de woning zal verder verhuren/aanbieden op de verhuurmarkt, maar meestal is dat niet zo. De nieuwe eigenaar wordt de vrije keuze ontnomen om op zijn ritme en volgens zijn mogelijkheden zijn woning aan te passen. Vele jonge eigenaars doen er soms jaren over voor ze een oude woning hebben afgewerkt.

Ten derde zal een nieuwe eigenaar als gevolg van een hypotheek om de herstellvordering af te dwingen, niet meer in de mogelijkheid zijn om zelf te lenen. Hierdoor worden bescheiden kopers afgeschrikt en velen onder hen zullen in de onmogelijkheid zijn om een bescheiden onroerend goed te verwerven. De kredietverstrekker zal immers geen hypotheek meer kunnen leggen, aldus zal het krediet niet toegestaan worden en dus maakt men een verkoop onmogelijk.

**AMENDEMENT Nr. 39**

**voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele
na indiening van het verslag**

Artikel 43/1 (nieuw)

Een artikel 43/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 43/1. Aan artikel 20ter van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006, wordt een achtste lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het hypothecaire beslag kan nooit groter zijn dan de geschatte waarde van de herstellingswerken.”.”.

VERANTWOORDING

Wanneer men door middel van een hypotheek beslag legt op de onroerende goederen van een persoon, brengt dit kosten met zich mee. Om de kosten voor de eigenaar te drukken is het aangewezen dat men geen hypothecair beslag legt op al de onroerende goederen van de eigenaar maar enkel op die eigendommen waarvan de geschatte waarde de kostprijs van de herstellingswerken garanderen.



AMENDEMENT Nr. 40

**voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele
na indiening van het verslag**

Artikel 50

Punt 1° schrappen.

VERANTWOORDING

Het is niet de taak van de overheid om brandverzekeringen aan te bieden.

**AMENDEMENT Nr. 41**

**voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele
na indiening van het verslag**

Artikel 59/1 (nieuw)

Een artikel 59/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 59/1. Aan artikel 56, §2, derde lid, van hetzelfde decreet wordt de volgende zin toegevoegd:

“Een besluit van de Vlaamse Regering regelt de diplomavereisten voor een coördinator van een sociaal verhuurkantoor.”.”.

VERANTWOORDING

Wie op de woningmarkt bemiddelt en handelt of inlichtingen aan derden verschaft, moet aan zeer specifieke beroepskwalificaties voldoen. De wetgever heeft er zich om bekommerd de klant de beste bescherming te bieden. Het beroep van vastgoedmakelaar is gereguleerd, makelaars moeten aan zeer strikte beroepsvereisten beantwoorden en moeten zich jaarlijks bijscholen.

De sociale verhuurkantoren (SVK's) huren op de private markt en verhuren aan derden. Dit impliceert dat ze vastgoedtransacties uitvoeren en dat ze bijgevolg over een grondige kennis van de woningmarkt moeten beschikken. De decreetgever heeft echter niet voorgeschreven dat de SVK's zouden voldoen aan de strenge normen die voor de private makelaars gelden. De SVK's moeten evenmin een erkenning van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) krijgen.

Het lijkt een grote fout te veronderstellen dat het personeel van de SVK's niet grondig thuis zou moeten zijn in de vereisten en in de specificiteit van de vastgoedbranche. Een optimale dienstverlening veronderstelt goed opgeleid personeel. Dit personeel moet de gebruiker optimaal kunnen begeleiden. Uit voorbeelden blijkt echter dat niet altijd en overal met een grote kennis van zaken wordt gehandeld. De huurder en de verhuurder die met een SVK samenwerken, moeten van een toereikende deskundigheid ter zake kunnen genieten.

