



Vlaams
Parlement

stuk **854** (2010-2011) – Nr. 6
ingediend op 18 maart 2011 (2010-2011)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen

Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
uitgebracht door mevrouw Veerle Heeren en de heer Wim Wienen

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Griet Coppé, de heer Carl Decaluwe, mevrouw Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;
de heren Chris Janssens, Jan Penris, Wim Wienen;
de heer Filip Anthuenis, mevrouw Mercedes Van Volcem;
de dames Else De Wachter, Michèle Hostekint;
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heren Robrecht Bothuyne, Tom Dehaene, Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman;
de heer Frank Creyelman, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Christian Verougstraete;
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;
de heren Patrick Janssens, Bart Martens;
de heer Bart De Wever, mevrouw Goedele Vermeiren;
de heer Peter Reekmans;
de heer Hermes Sanctorum.

Stukken in het dossier:

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

INHOUD

I. Algemene bespreking	4
1. Toelichting door minister Freya Van den Bossche	4
1.1. Bewaking van de woonkwaliteit	4
1.2. Toezicht op de sociale woonactoren	5
2. Bespreking in de commissie	6
II. Artikelsgewijze bespreking	10
III. Eindstemming	30
Gebruikte afkortingen	31
Tekst aangenomen door de commissie	32

In februari en maart 2011 behandelde de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Op donderdag 3 februari lichtte mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, het ontwerp van decreet toe.

Op donderdag 10 februari werd de algemene bespreking geopend en besliste de commissie een hoorzitting te organiseren met de volgende sprekers: de heer Tom Vandromme, hoofdcoördinator van de Vlaamse Wooninspectie, de heer Geert Inslegers, sectorcoördinator van de Huurdersbond, en de heer Fred Niemans, voorzitter van AES-Vlaanderen. Deze hoorzitting vond plaats op donderdag 17 februari. Het verslag is opgenomen in een apart stuk (*Parl. St.* Vl. Parl. 2010-11, nr. 854/5).

Op donderdag 24 februari werd de algemene bespreking beëindigd en ging de artikelsgewijze bespreking van start. De artikelsgewijze bespreking werd voltooid op donderdag 3 maart. De eindstemming vond plaats op dinsdag 15 maart 2011.

I. ALGEMENE BESPREKING

1. Toelichting door minister Freya Van den Bossche

Met dit ontwerp van decreet wil de Vlaamse Regering een aantal decreten uit het beleidsveld Wonen aanpassen met het oog op een efficiënter en coherenter regelgevend kader, legt minister *Freya Van den Bossche* uit. De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen betreffen de woonkwaliteitsbewaking en het toezicht op de woonactoren.

1.1. Bewaking van de woonkwaliteit

De definities van kwaliteitsvolle woningen zijn vastgelegd in het Kamerdecreet (decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers), de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Deze decreten bevatten een stevig normatief kader, maar tot nu toe horen daarbij nog geen normen over elementaire energiezuinigheid. Het ontwerp van wijzigingsdecreet laat deze essentiële vereisten voor het eerst decretaal vastleggen: het gaat om normen op het vlak van thermische isolatie, binnenklimaat en ventilatie.

Aan het normenkader is zowel een sensibiliserend als een administratief en strafrechtelijk sanctionerend instrumentarium gekoppeld, met de bedoeling om dit efficiënter te kunnen inzetten. Wat het sensibiliseren betreft, vormt het conformiteitsattest een belangrijk instrument, maar in de huidige regelgeving kunnen steden en gemeenten het enkel uitreiken op vraag van een eigenaar of in het kader van een huursubsidie. Nochtans screenen bepaalde lokale overheden nu al actief sommige buurten. Ze hebben dan echter niet de mogelijkheid om zelf een attest af te leveren voor conforme huurhuizen. Daarmee zouden ze goede eigenaars kunnen belonen. Het is niet logisch dat ze dit niet kunnen. Het voorliggende ontwerp van decreet maakt dit wel mogelijk.

Als sensibiliseren niet werkt, is het nodig om te sanctioneren, vervolgt de minister. Voor de strafrechtelijke procedure is eerst een optreden van de Wooninspectie nodig. De druk op deze dienst wordt almaar groter. Daarom verleent het ontwerp van decreet aan de technici van de Wooninspectie de bevoegdheid om hun feitelijke vaststellingen in een proces-verbaal op te nemen. Nu deden de technici wel al zelf de vaststellingen, maar moest vervolgens een inspecteur ter plaatse komen om te verbaliseren. Dat acht de minister overbodig daar de technici de bekwaamheid bezitten om met kennis van zaken te verbaliseren.

Ook de vragen om hercontroles leggen een zware last op de wooninspectiediensten. Na een herstellvordering moet een eigenaar de woning herstellen tot ze conform is. Maar sommige eigenaars maken er haast een sport van om na elke minimale herstelling de Wooninspectie op te roepen om na te gaan of de woning nog niet door de beugel kan. Om dit soort praktijken een halt toe te roepen worden de hercontroles voortaan betalend.

Verder was het tot nu toe alleen mogelijk om actie te ondernemen tegen een daadwerkelijk verhuurde woning. Het louter te huur aanbieden van een slechte woning is niet strafbaar. Daarin komt nu verandering, wat het mogelijk zal maken om veel sneller op te treden. Daarmee geeft het ontwerp van decreet gevolg aan een van de belangrijkste conclusies uit het jaarverslag van de Wooninspectie.

Heel wat eigenaars trachten een herstellvordering te ontlopen door snel hun woning te verkopen, wat vaak tot conflicten leidt tussen de vorige en de nieuwe eigenaar, aangezien de vordering op de vorige eigenaar blijft rusten. Het ontwerp van decreet brengt verandering in deze situatie. Het bouwt de garantie in dat de koper op de hoogte is van het bestaan van de herstellvordering. Zo niet bestaat de straf uit de vernietiging van de verkoop. De nieuwe eigenaar is dan ook verplicht om de opgelegde herstellingen uit te voeren. De herstellvordering zal worden verrekend in de verkoopprijs.

Voor het overige vermeldt de minister een aantal administratieve verbeteringen. Zo wordt in de beroepsprocedure de hoorplicht beter geregeld en krijgen het Kamerdecreet, het Hefningsdecreet (decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996) en de Wooncode een aantal technische correcties.

1.2. Toezicht op de sociale woonactoren

Het Agentschap Inspectie RWO oefent momenteel het toezicht op de woonactoren uit, vervolgt minister Van den Bossche. Het ontwerp van decreet heeft de ambitie het toezicht duidelijker, transparanter en uniformer te maken. De hele toezichtregeling komt voortaan in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode terecht. Tot nu had ook artikel 47 hierop betrekking.

Het uitgangspunt is dat het toezicht op alle sociale woonactoren gelijk loopt. Het toezicht verandert niet voor SHM's, het VWF, de erkende huurdiensten en de gemeenten en OCMW's die verrichtingen stellen volgens de Vlaamse Wooncode. Voor de VMSW wordt het toezicht beperkt tot de verrichtingen die ze kan stellen als was ze een SHM en tot haar verrichtingen met het oog op bijzondere sociale leningen. Voor haar andere taken ressorteert de VMSW onder andere toezichts- en controlemechanismen.

Het toezicht op de EKM's wordt wel aangepast. Uit een screening bleek de nood aan een betere opvolging van hun werking. Het toezicht bleef tot nu toe beperkt tot de sociale leningen met gewestwaarborg. Het ontwerp van decreet maakt ook toezicht mogelijk op beslissingen over leningen zonder gewestwaarborg en beslissingen die ingaan tegen het algemene belang of de principes van behoorlijk bestuur. Minister Van den Bossche is ervan op de hoogte dat ook een voorstel van decreet is ingediend om dit systeem te verbeteren en verwelkomt dit initiatief.

De minister vindt het 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 betreft hier de SVK's, verduidelijkt ze.

Het ontwerp van decreet bakent per actor het toezichtdomein duidelijk af. Dit komt de helderheid ten goede.

Verder worden de schorsings- en vernietigingstermijnen op elkaar afgestemd, net als de termijnen voor het behandelen van een beroep tegen een beslissing tot vernietiging.

Een andere belangrijke wijziging houdt in dat de gemeenten voortaan autonome gemeentebedrijven kunnen aanstellen voor verrichtingen op basis van de titels 6 en 7 van de Vlaamse Wooncode.

De VMSW krijgt twee nieuwe opdrachten: de prestatiedatabank en de technische, financiële, administratieve ondersteuning van de sociale woonorganisaties bij sociale woonprojecten en bij het beheer van het sociale woonpatrimonium. Of dit nu al een opdracht van de VMSW was, was voer voor discussie. Het ontwerp van decreet legt deze opdracht expliciet vast.

Verder krijgt de VMSW door het ontwerp van decreet de functie van fundingverstrekker van de sociale kredietmaatschappijen, en kan ze goedkope brandverzekeringen aanbieden bij gewone en sociale leningen. Ook SHM's krijgen die mogelijkheid. Zo krijgt de ontleners zekerheid over het beste tarief.

Het ontwerp van decreet regelt de eventuele financiële participatie van SHM's in andere SHM's, EKM's en verzekeringsmakelaars, wat fusies moet faciliteren. Aan die participaties zijn bepaalde basisvoorwaarden gekoppeld. De SHM's moeten de baten van de participaties aanwenden voor de decretaal bepaalde woonopdrachten, en de participaties mogen niet meer bedragen dan een kwart van het totale maatschappelijke kapitaal van de betrokken SHM. Eenzelfde regeling is opgenomen voor de EKM's.

Er komt een decretale basis voor de verwerving, realisatie, verhuur en verkoop van niet-residentiële ruimten. Deze basis onderbouwt bestaande toestanden juridisch en maakt vermenging in het kader van grootschalige projecten mogelijk omwille van de leefbaarheid. Onder bepaalde voorwaarden valt het te verantwoorden dat een SHM een niet-residentiële ruimte verwerft, opricht, verhuurt of verkoopt, maar die verrichtingen komen niet in aanmerking voor subsidies uit het beleidsveld Wonen. De netto-opbrengst moeten de SHM's aanwenden voor hun decretale opdrachten.

Verder krijgen de VMSW en de SHM's de mogelijkheid om onroerende goederen van anderen in beheer te nemen. Het kan gaan om andere sociale woonorganisaties, gemeenten en OCMW's. Dit maakt het mogelijk om op een soepele manier in te spelen op bepaalde situaties en opportuniteiten.

Ten slotte komt er een decretale basis voor samenwerkingsverbanden van SHM's onderling en tussen SHM's en andere actoren, zoals die uit de welzijnssector. Daaraan blijkt steeds meer nood te bestaan met het oog op de invulling van hun maatschappelijke opdracht.

2. Bespreking in de commissie

De heer *Jan Penris* is niet tegen het ontwerp van decreet gekant, aangezien het nuttige en zelfs noodzakelijke correcties aanbrengt in niet al te exemplarisch wetgevend werk uit het verleden. Het woonbeleid is in nogal wat verschillende decreten vastgelegd, wat tot een niet altijd even coherente regelgeving heeft geleid.

Niet alle wijzigingen die het ontwerp aanbrengt, zijn louter technisch. Als het inhoudelijke wijzigingen betreft die gevolg geven aan de suggesties van de Inspectie Wonen, kan de heer Penris daar alle begrip voor opbrengen. Met sommige bepalingen is het Vlaams Belang het echter niet eens. Daarop zal de spreker terugkomen bij de artikelsgewijze behandeling.

Het beleid moet erop gericht zijn om de belangen van huurders en verhuurders te verzoenen. Van bepaalde artikelen uit het ontwerp van decreet vindt de heer Penris dat ze dit evenwicht verstoren.

Mevrouw *Veerle Heeren* constateert dat het decreet heel wat andere decreten wijzigt. Afhankelijk van de perceptie noemt men zoiets een vuilnisbakdecreet of een verzameldecreet.

De CD&V-fractie zal zowel het ontwerp van decreet steunen als de amendementen die de meerderheid heeft ingediend. De fractie hecht veel belang aan de initiatieven tot woonkwaliteitsverbetering. Zo moeten de bepalingen met betrekking tot het conformiteitsattest leiden tot een efficiëntere lokale werking. Ook in het dossier van de richthuurprijzen is het kwaliteitsdebat nooit ver uit de buurt. De uiteindelijke doelstelling voor de private huurmarkt is dat deze goede woningen aanbiedt aan betaalbare prijzen. Precair blijft echter de fragiliteit en beperkte omvang van de private huurmarkt in Vlaanderen. Dat een huursubsidie hieraan zou kunnen verhelpen, gelooft mevrouw Heeren niet zonder meer. Er is veeleer behoefte aan fiscale stimuli opdat privépersonen in een tweede of derde onroerend bezit zouden blijven investeren. Voor de professionele huurmarkt, die doorgaans goede woningen verhuurt aan de middenklasse, is het conformiteitsattest niet in eerste instantie nodig. Voor de privéverhuur aan de minder gegoede bevolking is het echter een belangrijk instrument.

Verder bevat het ontwerp van decreet bepalingen over het toezicht op de erkende kredietmaatschappijen. Aan misbruiken in de sociale kredietsector moet het decreet paal en perk stellen, zonder echter te overdrijven. Flagrant schendingen moeten onmogelijk worden, maar anderzijds mag de sector zeker niet ontmoedigd raken. Een klein relatiegeschenkje aan een bezoeker als een misbruik bestempelen, zou te ver gaan.

In de procedures tot ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring vormt herhuisvesting de flessenhals. De kosten daarvan worden zelden of nooit verhaald op de eigenaar. De mogelijkheid dat het Vlaamse Gewest deze kosten prefinanciert, zal wellicht een oplossing aanreiken.

Van artikel 5 hoopt mevrouw Heeren dat het enkel huurwoningen betreft.

Artikel 53 heeft tot doel de samenwerking te stimuleren tussen bouwmaatschappijen, de VMSW en het Vlaamse Gewest. De uitdaging zal erin bestaan om op het terrein maatwerk af te leveren. Mevrouw Heeren pleit ervoor dat de samenwerking zich afspeelt op een subprovinciaal niveau, bijvoorbeeld op het niveau van het Hageland. Een bottom-upbenadering is hier trouwens aangewezen en het is nog maar de vraag in welke mate de Vlaamse overheid daarbij een rol kan spelen.

Voor mevrouw *Else De Wachter* is de intentie van dit verzameldecreet heel duidelijk en liggen aan de basis de ervaringen uit de praktijk. De sp.a-fractie heeft altijd veel belang gehecht aan kwaliteitsbewaking in de woonsector. In het verleden hebben de initiatieven op dat vlak niet altijd gemakkelijk ingang gevonden. Vandaar dat een en ander nog steeds voor verbetering vatbaar is.

In de vorige zittingsperiode heeft de commissie heel wat tijd geïnvesteerd in de decreten over kwaliteitsbewaking en over de woongelegenheden voor seizoenarbeiders. Ook de herhuisvestingsmaatregelen hebben een plaats gekregen in de kwaliteitsregelgeving. Vervolgens is het altijd even afwachten of de maatregelen concreet effect sorteren op het terrein. Het voorliggende ontwerp van decreet maakt het mogelijk om eerdere maatregelen te activeren. De Vlaamse overheid krijgt een actievere rol als die maatregelen in de praktijk niet worden toegepast.

Het ontwerp en de voorliggende amendementen zullen de principes van de kwaliteitsbewaking verder in praktijk helpen omzetten, besluit mevrouw De Wachter.

De heer *Filip Anthuenis* wil zijn algemene opmerkingen beperken tot de inhoudelijke wijzigingen die het verzameldecreet aanbrengt in de woonregelgeving. Zo creëert het ontwerp van decreet de mogelijkheid om een autonoom gemeentebedrijf op te richten met het oog op verrichtingen in het kader van de Vlaamse Wooncode. Dat vindt de Open Vld-fractie wel erg ver gaan. Deze Oostendisering van de Wooncode zal de transparantie zeker niet bevorderen, meent de heer Anthuenis, die benieuwd is naar de motivering van deze maatregel.

Nog meer overdreven vindt het commissielid de mogelijkheid die de VMSW krijgt om bij sociale leningen een brandverzekering aan te bieden. Het is toch geen taak van de overheid om verzekeringen aan te bieden? Wat vinden de meerderheidsfracties N-VA en CD&V daarvan?

In de beleidsbrief van minister Van den Bossche heeft mevrouw *Patricia De Waele* een aantal zeer lovenswaardige principes gelezen, zoals de kwaliteitsbewaking van de Vlaamse woningen. Verder omschrijft de minister de private huurmarkt als een medestander en een partner. Terecht, meent mevrouw De Waele, aangezien de overheid er zelf niet in slaagt om kwetsbare huurders degelijk te huisvesten.

Lovenswaardig vindt mevrouw De Waele de maatregelen om bestaande wantoestanden bij de erkende kredietmaatschappijen te fnuiken: daarmee komt de minister tegemoet aan een LDD-motie.

LDD hecht veel belang aan een gezond evenwicht in het woonbeleid. Het voorliggende ontwerp van decreet dreigt dat evenwicht echter drastisch te verstoren. De krachtlijnen van de aanpassingen aan de Wooncode komen neer op een vereenvoudiging van de werkmethodes, procedures en controles van ambtenaren, overheden, technici en inspecteurs, en op een uitbreiding van de verbaliseringsbevoegdheid. Voor eigenaars-verhuurders worden de overdreven regulering en betutteling echter op de spits gedreven. Hogere boetes, een hogere pakkans en een tanende rechtszekerheid zijn hun deel.

Wat is eigenlijk de bedoeling van de inhoudelijke aanpassingen, vraagt mevrouw De Waele zich af: de woonzekerheid bevorderen of verhuurders ontmoedigen? Is het niet beter om te sensibiliseren dan om te bestraffen? De Vlaamse Regering koestert blijkbaar een diep wantrouwen tegenover eigenaars-verhuurders. Dat mensbeeld deelt mevrouw De Waele niet. Uit studies van het profiel van huiseigenaars blijkt immers dat het in de meeste gevallen gaat om gepensioneerden die hun verhuurde eigendom als een appeltje voor de dorst zien.

Voor huisjesmelkers en matrassenverhuurders wil het commissielid het zeker niet opnemen, maar de aanpak van deze wantoestanden is strafrechtelijk en dus federaal. De federale overheid zou eigenlijk de voedingsbodem onder deze wanpraktijken moeten weghalen met een performanter optreden tegen illegale immigratie en mensensmokkel.

Het wantrouwen en de vooroordelen tegen eigenaars-verhuurders blijken niet alleen uit het corpus van het decreet, maar net zo goed uit de memorie van toelichting. Een zin als: “in een aantal gevallen wordt verzwegen dat er voor het pand een herstellvordering werd uitgebracht”, is tendentiekus en agressief. Van het cliché dat de gewone huiseigenaar een rijke snoodaard zou zijn die zich verrijkt op de kap van de huurder, moet de regelgever dringend afstappen. Uit de commissievergaderingen heeft mevrouw De Waele begrepen dat heel wat leden niet achter dat idee staan, maar dan moeten ze ook consequent zijn in hun stemgedrag.

De huurder wordt in de regelgeving steevast als een slachtoffer voorgesteld, hoewel ook hij in de werkelijkheid een verantwoordelijkheid draagt. Een eigenaar-verhuurder kan het slachtoffer zijn van malafide huurders: daarvan duiken steeds vaker voorbeelden op. In sommige gevallen dreigt dat type huurders zelfs met een bezoek van de Wooninspectie en breken ze de woning op voorhand nog verder af. Sommigen menen met een onbewoonbaar- of ongeschiktheidsverklaring zelfs de toewijzing van een sociale huurwoning te kunnen bespoedigen. Kan de minister rekening houden met het bestaan van deze drijfveer?

In 2009 zijn 2942 woningen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. Ongetwijfeld waren een aantal van die gevallen terecht. Ook bepaalde SHM's zagen sommige woningen uit hun patrimonium afgekeurd worden, en verder zijn er de huisjesmelkers. Van dat laatste probleem kan de minister echter geen cijfers brengen. Maar in 2009 zijn ook 1465 bezwaarschriften toegekend, wat erop neerkomt dat de betreffende woningen onterecht zijn afgekeurd. Zo voldoen in totaal minder dan 1500 woningen niet aan de Vlaamse Wooncode. Met andere woorden is de kwaliteitsbewaking nu al een succes.

Het achterhalen van de oorzaak van de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid is aan de auteur van dit ontwerp van decreet blijkbaar niet besteed. Waarom maakt de eerste inspectie geen gebruik van de staat van bevinding? Die is toch al verplicht in de huurwetgeving, en kan een eerste inzicht opleveren in wie aan de basis ligt van de slechte staat van een woning.

Verder vermeldt het ontwerp van decreet nergens dat de Wooninspectie in heel Vlaanderen uniform zou moeten zijn. In de praktijk gaan stedenbouwkundige ambtenaren en wooninspecteurs in elke gemeente op hun eigen manier met het gegeven om. Uit het betoog van mevrouw Griet Coppé tijdens de hoorzitting onthoudt mevrouw De Waele dat de stad Roeselare een goede methode hanteert om de eigenaar bij een wooninspectie te betrekken. Dat doen echter niet alle steden en gemeenten. Er is dus nood aan een uniforme aanpak.

Naar aanleiding van de beleidsbrief heeft mevrouw De Waele, net als de Vlaamse Woonraad in een schriftelijk advies, aanbevolen dat wooninspecteurs, stedenbouwkundige ambtenaren en technici over een degelijke opleiding zouden beschikken. Een VDAB-cursus van enkele weken kan onmogelijk voldoende technische bagage en inzicht in de bouwfysische toestand van een woning opleveren. Ingenieurs, architecten en aannemers moeten jarenlang studeren om de nodige beroepsattesten te verwerven. Dat wooninspecteurs nu een verbaliserende bevoegdheid krijgen, is een argument a fortiori voor een hogere opleidingsvereiste.

Wooninspecteurs hoeven nog steeds niet aan te geven hoe een afgekeurde woning moet worden aangepast. De eigenaar ontvangt alleen een lijst met de inbreuken. Er duiken misverstanden op over de gewenste graad van afwerking en renovatie. De inspecteur zou moeten informeren op welke manier een woning terug conform de Vlaamse Wooncode kan worden gebracht.

Verder zou een verhuurder over een minimum aan informatie moeten kunnen beschikken opdat hij niet kan worden misleid door een kandidaat-huurder.

Op de bepalingen uit dit verzameldecreet die betrekking hebben op de energiebewaking zal mevrouw De Waele bij de artikelsgewijze bespreking ingaan. In het algemeen merkt het commissielid op dat de lasten daarvan evenwichtig moeten worden gespreid. De nieuwe regels daaromtrent noemt ze zeer onduidelijk en weinig concreet.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* heeft ervaren dat de lasten van de Wooninspectie vooral bij de steden terechtkomen. Kan minister Van den Bossche een kwantitatief overzicht per provincie van deze inspectie geven?

In het decreet worden de woorden ‘sociale verkaveling’ telkens vervangen door ‘sociale kavel’, een begrip dat 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”. Mevrouw Van Volcem vraagt zich af of alleen SHM’s en intercommunales die sociale kavels kunnen aanbieden, of dat ook privéontwikkelaars dat zullen kunnen? Die laatste mogelijkheid zou indruisen tegen het Grond- en Pandendecreet.

De heer *Carl Decaluwe* pleit aan de hand van enkele voorbeelden voor een volwassen benadering van de notie toezicht. Zo zetten sommige bouwmaatschappijen hun zitpenningen geheel of gedeeltelijk om in een traditioneel etentje voor de bestuurders en hun partners. Als een toezichthouder dat afkeurt als niet-conform de regels, is het resultaat dat de traditie vervalt, de zitpenningen volledig worden uitbetaald en de overheid geen enkele nettowinst heeft, integendeel.

Ten tweede durven toezichthouders al eens opmerkingen formuleren over het type auto dat binnen een bepaald bedrag wordt aangekocht, of over het feit dat een gepensioneerde een kistje wijn cadeau krijgt. Moeten toezichthouders zich met dergelijke details inlaten als die geen geld opleveren? Ook bij de erkende kredietmaatschappijen bleken heel wat zogenaamde wanpraktijken die breed zijn uitgesmeerd in de media, uiteindelijk ‘much ado about nothing’. De heer Decaluwe erkent dat sommige praktijken echt niet door de beugel konden, maar die heeft de minister dan ook accuraat beteugeld.

Kan minister Van den Bossche aan de toezichthouders aanbevelen om zich niet aan muggenzifterij te bezondigen?

II. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Hoofdstuk 1

Artikel 1

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen met 11 stemmen.

Hoofdstuk 2

Artikel 2

Artikel 2 wordt eenparig aangenomen met 11 stemmen.

Artikel 3 en 4

De artikelen 3 en 4 worden eenparig aangenomen met 14 stemmen.

Hoofdstuk 3

Artikel 5

Mevrouw *Veerle Heeren* vraagt verduidelijking. Gaat het hier enkel over huurwoningen?

Minister *Freya Van den Bossche* antwoordt dat de decretale regel in principe niet kan beperkt blijven tot huurwoningen. De facto is het artikel echter enkel van toepassing op huurwoningen, daar alleen daarvoor sancties mogelijk zijn.

Artikel 5 wordt eenparig aangenomen met 14 stemmen.

Artikel 6 en 7

De artikelen 6 en 7 worden eenparig aangenomen met 14 stemmen.

Artikel 8

Artikel 8 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

Artikel 9

In de memorie van toelichting leest mevrouw *Patricia De Waele* dat dit artikel enkel een vereenvoudiging van de administratieve lasten van de burgemeester beoogt. Het zou immers de kans op procedurefouten verlagen. Voor de overheid worden de zaken inderdaad eenvoudiger, meent het commissielid, maar voor de burger is het tegendeel waar.

Voor onbewoonbaarheidsverklaringen op basis van de Nieuwe Gemeentewet blijft bovendien een afzonderlijk registratieattest nodig. Wie zal door de bomen het bos nog zien? Mevrouw De Waele kant zich tegen een vereenvoudiging op maat van alleen de overheid, aangezien die op de hoogte hoort te zijn van de regels en zich afdoende juridisch kan laten bijstaan. Voor de bevolking is het onderscheid tussen een onbewoonbaarheidsverklaring volgens de Nieuwe Gemeentewet, een ongeschiktheidsverklaring of een leegstandsprocedure niet duidelijk.

De heer *Jan Penris* beaamt dat de burger het moeilijk heeft met dit onderscheid tussen verschillende procedures onder verschillende regimes. Of de Gemeentewet dan wel de Vlaamse Wooncode zijn woning ongeschikt of onbewoonbaar maakt, maakt voor hem weinig uit maar heeft wel gevolgen voor de procedures.

Een decreetgever zou uniforme procedures voor ogen moeten nemen. Op dat vlak onderneemt dit ontwerp een te schuchtere poging. Deze commissie – of een commissie die bestuurlijke vereenvoudiging bestudeert – zou ernaar moeten streven om alle regelgeving met betrekking tot het wonen in één duidelijk decreet op te nemen, dat dan een nieuwe Vlaamse Wooncode zou worden. Misschien is dat laatste nog niet helemaal aan de orde, gezien de mogelijkheid dat de hele huurwetgeving nog wordt geregionaliseerd, maar op zijn minst zal de denkoefening binnenkort nodig zijn, gezien het enorme kluwen aan diverse regels.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* merkt op dat de hele leegstandsprocedure bij de stedelijke bevoegdheden is terechtgekomen. Als die daarin te passief blijven, treedt het Vlaamse Gewest op. Voeren ze wel een actief beleid, dan kunnen ze de leegstandsheffingen voor 80 percent voor hun eigen woonbeleid aanwenden. Het gaat niet op om al deze inspanningen te vragen van de gemeenten en vervolgens de hele leegstandsbestrijding terug aan de regio toe te vertrouwen.

Minister *Freya Van den Bossche* verdedigt het artikel door te stellen dat ze dit instrument zover heeft vereenvoudigd als haar bevoegdheid ter zake toestaat. In plaats van de verschillende documenten die vroeger nodig waren, volstaat nu één besluit van de burgemeester. Deze vereenvoudiging komt ook de burger ten goede. De Nieuwe Gemeentewet wordt daardoor niet gevat: die heeft te maken met federale bevoegdheden voor openbare veiligheid en gezondheid. De minister wil de suggesties van de commissievoorzitter ter harte nemen en samen met haar bevoegde collega's nagaan welke nog verdere vereenvoudiging tot de mogelijkheden zou behoren.

Het idee van een nieuwe Wooncode is de minister genegen: de mogelijkheid om daarin het Kamerdecreet te integreren wordt al bestudeerd.

Mevrouw *Patricia De Waele* blijft betreuren dat er nu een aparte en slechts gedeeltelijke vereenvoudiging wordt doorgevoerd. De burger schiet absoluut niet op met de invoering van één enkel attest. Dat creëert juist extra rechtsonzekerheid. In het verleden waren er doorheen de procedure meer beroepsmogelijkheden.

Voor mevrouw *Mercedes Van Volcem* moet het onderscheid duidelijk blijven tussen de ongeschiktheidsverklaring en de veel drastischer onbewoonbaarheidsverklaring. Die laatste houdt een sluiting van de woning in en wordt enkel in extreme gevallen toegepast. Mensen die een dergelijke woning toch willen verhuren, verdienen geen medelijden of bescherming. Leegstand is een heel andere kwestie en kan een gevolg zijn van factoren buiten de macht van de eigenaar, zoals geen huurder vinden, een echtscheiding, een onverdeeldheid of een gerechtelijk beslag. Dat onderscheid moet heel duidelijk blijven.

Mevrouw *Patricia De Waele* is het niet helemaal eens met de uitspraak van mevrouw Van Volcem over de onbewoonbaarheidsverklaring. De onbewoonbaarheid is in sommige gevallen te wijten aan het gedrag van malafide huurders. Het aspect verantwoordelijkheid zou onlosmakelijk met de verklaring moeten worden verbonden. De Vlaamse Wooncode biedt een eigenaar-verhuurder enkel de kans om zijn gelijk te halen voor een rechtbank. Bij de Wooninspectie zelf wordt de verantwoordelijkheid hoegenaamd niet onderzocht.

De gevallen die mevrouw De Waele beschrijft, vormen volgens mevrouw *Veerle Heeren* een uitzondering. Het commissielid herinnert zich van een bezoek aan een bouwmaatschappij dat een appartement helemaal was vernield door een sociale huurder, maar het betrof één geval op 200 appartementen. Zoiets mag men niet veralgemenen.

Veralgemenen wil mevrouw *Patricia De Waele* evenmin, maar dergelijke gevallen moeten wel de aandacht krijgen die ze verdienen. De eigenaar-bewoner impliciet bestempelen als een rijke snoodaard is trouwens ook een veralgemening. Het beleid moet beseffen dat de eigenaar in bepaalde gevallen een slachtoffer is.

Mevrouw *Veerle Heeren* stelt dat niemand in de commissie ooit de bedoeling heeft gehad om eigenaars te culpabiliseren. Haar fractie heeft steeds oog gehad voor de belangen van zowel de huurder als de verhuurder. Maar een beperkte uitzondering mag men niet als een frequent probleem presenteren.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* wijst erop dat een verhuurder steeds het recht heeft bij de aanvang van de huurovereenkomst een plaatsbeschrijving te laten ondertekenen. Laat hij dat na, dan krijgt de huurder inderdaad het voordeel van de twijfel. Anderzijds bestaat er wel degelijk een soort van woninghoppers die nooit huur betalen. Het betreft een kleine maar hardnekkige groep vaste klanten van de vredegerechten. Het duurt vier maanden om een dergelijke huurder uit een woning te krijgen, en dan volgt er nog de aanmelding bij het OCMW. Misschien betreft het probleem maar 0,5 percent van de huurders, maar het verdient wel een oplossing.

Commissievoorzitter *Jan Penris* vraagt de commissie om in deze artikelsgewijze bespreking geen discussie over de nog steeds federale huurwetgeving te introduceren.

Mevrouw *Michèle Hostekint* betwist met klem dat het ontwerp van decreet tegen eigenaars-verhuurders is gericht. Het is gericht tegen slechte woningen. Het zijn niet de meerderheidsfracties die de tegenstelling tussen huurders en verhuurders stevast op de spits drijven. Zelf heeft mevrouw Hostekint al vaker gewezen op de gezamenlijke belangen van huurders en verhuurders.

Daaraan wil mevrouw *Else De Wachter* nog toevoegen dat een onbewoonbaarheidsverklaring nooit zomaar lichtzinnig wordt uitgesproken.

Artikel 9 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

Artikel 10

Artikel 10 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 11 en 12

De artikelen 11 en 12 worden aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

Artikel 13

Mevrouw *Patricia De Waele* vraagt uitleg bij de aanpassing van de vrijstellingstermijn van twee naar één jaar.

Mevrouw *Benediekt Vandamme*, raadgever Wonen van minister Van den Bossche, legt uit dat de vrijstelling wegens gerechtelijke procedure wordt geschrapt en vervangen door een vrijstelling wegens overmacht, waaronder overigens ook een gerechtelijke procedure kan worden verstaan. Die vrijstelling blijft niet noodzakelijk tot één jaar beperkt, maar de overmacht moet wel elk jaar opnieuw worden aangetoond. Zo niet bestaat het risico dat een overmachtsituatie van pakweg twee weken automatisch tot een vrijstelling van twee jaar leidt.

Voor de burger blijft dit hoe dan ook een verzwaring van de procedure, repliceert mevrouw *Patricia De Waele*. Aan overmacht kan de betrokkene niets doen. Een jaar is snel voorbij, zeker gezien de gerechtelijke achterstand, waardoor een verdict soms een jaar op zich laat wachten. Ook de afhandeling van een herstelling kan lang aanslepen.

Deze maatregel biedt volgens het commissielid geen enkele meerwaarde: het komt er eens te meer op neer dat de eigenaar-verhuurder wordt opgejaagd.

Met het oog op de rechtszekerheid staat de heer *Jan Penris* even stil bij het laatste lid van het artikel: “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.”. Met andere woorden is het na de goedkeuring van het ontwerp van decreet nog wachten op een BVR, waarvan de inhoud noch de timing op dit moment bekend zijn. Is het niet beter om die regels in het decreet zelf te integreren?

Op de vraag van mevrouw De Waele antwoordt minister *Freya Van den Bossche* dat de huidige vrijstellingsregels geen rekening houden met overmacht. Daardoor moeten de betreffende eigenaars wachten op hun aanslagbiljet voor ze tegen de heffing in beroep kunnen gaan. Dat zorgt voor grote onrust bij zowel de eigenaars als de belastingdiensten. Vandaar dat het artikel een algemene vrijstellingsgrond op basis van overmacht in het leven roept, die jaarlijks kan worden verlengd zolang de overmachtsituatie van toepassing is. Het artikel zorgt net voor meer rechtszekerheid voor eigenaars.

Dat niet alle betreffende bepalingen in het ontwerp zelf zijn opgenomen, wijt de minister aan de intentie om van het decreet geen al te gedetailleerd gedrocht te maken. De eigenlijke decreettekst kan beter beperkt blijven tot de essentie.

Mevrouw *Patricia De Waele* is tevreden met de uitleg van de minister, die voor meer duidelijkheid zorgt dan de memorie van toelichting. Dit commissieverslag kan ter zake soelaas bieden.

Artikel 13 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

Hoofdstuk 4

Artikel 14 en 15

De artikelen 14 en 15 worden aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 15/1

Amendement nr. 1, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe een artikel 15/1 in te voegen.

Het Kamerdecreet van 4 februari 1997 bevat een afwijking op de oppervlaktenorm voor studentenkamers die gebouwd of gerealiseerd zijn vóór 1 september 1998, op voorwaarde dat er binnen een periode van drie jaar na die datum een conformiteitsattest werd aangevraagd, legt mevrouw *Michèle Hostekint* uit. Die attesten vervallen uiterlijk dit jaar.

Met dit amendement wordt verduidelijkt dat de afwijking op de oppervlaktenorm voor studentenkamers ook na het verstrijken van de tienjarige geldigheidsduur van het eerste conformiteitsattest van toepassing blijft, op voorwaarde dat het attest in de loop van de geldigheidsduur niet is vervallen of ingetrokken omwille van een ander criterium dan de oppervlaktenorm.

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 6.

Bijgevolg wordt aan hoofdstuk 4 een artikel 15/1 toegevoegd.

Artikel 16

Mevrouw *Patricia De Waele* wijst op het advies van de Vlaamse Woonraad, die aandringt op een evaluatie van het conformiteitsattest. Op zich vindt het commissielid dit attest zeker waardevol, aangezien het voor een eigenaar een bewijs vormt dat hij zijn woning conform heeft afgeleverd. Voor een conformiteitsattest is echter geen vaste termijn voorgeschreven. Het kan snel voorbijgestreefd zijn. In dat geval moet het telkens opnieuw worden aangevraagd, wat ook zijn prijs zal hebben voor de aanvrager.

Verder adviseert de Vlaamse Woonraad dat de controleurs die dergelijke attesten kunnen toekennen, de nodige vorming en opleiding zouden krijgen.

Tegen het conformiteitsattest op zich heeft mevrouw *Mercedes Van Volcem* geen bezwaar, maar in de praktijk vragen de verhuurders er niet om. Mochten ze trouwens wel massaal dergelijke attesten aanvragen, welk personeel zou dit dan kunnen verwerken? Dat het college van burgemeester en schepenen deze attesten op eigen initiatief kan uitreiken, verhoogt nogmaals de administratieve last van de lokale overheid. Is deze goedbedoelde maatregel in de praktijk wel haalbaar?

Minister *Freya Van den Bossche* wijst erop dat een verhuurder nu al de mogelijkheid heeft om zelf een conformiteitsattest aan te vragen. Het ontwerp van decreet stelt nu steden en gemeenten die proactief bepaalde panden laten controleren, zoals Antwerpen bijvoorbeeld al heeft gedaan, in staat om goede eigenaars te belonen met een attest. In het verleden was dat niet mogelijk en konden enkel herstellervorderingen worden opgelegd.

De minister beaamt dat het systeem aan een evaluatie toe is en deelt mee dat die al aan de gang is. Daaruit zullen ongetwijfeld aanbevelingen volgen die nieuwe decreetsaanpassingen nodig zullen maken.

Artikel 16 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

Artikel 17 tot en met 20

De artikelen 17 tot en met 20 worden aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 21

Uit de hoorzitting heeft mevrouw *Patricia De Waele* onthouden dat het gedogen van kramers al kan worden beschouwd als het ter beschikking stellen van de betreffende eigendom en bijgevolg strafbaar kan zijn. Dat gaat toch wel erg ver.

Ook de maatregel die het louter te huur stellen van een woning strafbaar maakt, vindt het commissielid overdreven. Niet iedereen beseft dat zijn woning niet conform is. De Vlaamse Woonraad heeft trouwens geadviseerd dat het louter te huur aanbieden van een woning niet neerkomt op het blootstellen aan schade.

Minister *Freya Van den Bossche* verdedigt het principe dat een tehuurstelling strafbaar kan zijn. In het huidige stelsel kan de overheid pas optreden nadat het probleem zich volop manifesteert. Als de autoriteiten weten dat een bepaald huis onderhevig is aan gevaar op CO-vergiftiging, kunnen ze pas in actie komen op het moment dat een huurder dat huis heeft betrokken. Dan moet die huurder uit het huis worden gehaald en een verhuissubsidie krijgen. Zoiets is absurd. Als een probleem op voorhand bekend is, moet men ook proactief kunnen optreden.

Dat een onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning te huur wordt gesteld, verbiedt de Wooncode nu al, replicert mevrouw *Patricia De Waele*. Maar door het ontwerp van decreet zal dat verbod ook gelden voor elke ongeschikte woning, ongeacht of die al is gecontroleerd of niet. Vaak weet de eigenaar niet eens dat zijn woning niet geschikt is.

Het louter te huur aanbieden van een woning zal nu tot gevolg hebben dat een inspecteur de woning bezoekt en problemen vaststelt. Als een huis enkele maanden leegstaat, kan het puur door die leegstand al een aantal tekortkomingen oplopen die tot sancties leiden.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* deelt de interpretatie van mevrouw De Waele niet. Terbeschikkingstelling wordt strafbaar gesteld als iemand zonder contract een huis verhuurt dat hij officieel niet zou mogen verhuren. Bij ontstentenis van een huurcontract kan de overheid in het huidige stelsel niet optreden. Mevrouw Van Volcem vindt dat de regel wel duidelijk moet vermelden dat het om een fysieke terbeschikkingstelling gaat.

Mevrouw *Michèle Hostekint* wijst erop dat de Wooninspectie momenteel lang niet alle verhuurde woningen controleert, maar enkel na een klacht in actie komt. De inspectie zal in de toekomst al evenmin systematisch alle woningen opsporen met een ‘te huur’-bordje voor het raam.

Het commissielid vindt dat mevrouw De Waele ‘een ongeschikte woning’ gelijkstelt met ‘een woning met een probleem’. Ongeschiktheid is nooit gebaseerd op een klein probleem.

Minister *Freya Van den Bossche* beaamt de visie van mevrouw Van Volcem op terbeschikkingstelling. Wat betreft het te huur aanbieden van niet-conforme woningen, vraagt de minister zich af waarom mevrouw De Waele een onderscheid wil maken tussen iemand die een dergelijke woning te huur aanbiedt en iemand die deze effectief verhuurt. Waarom zou de eerste niet op de hoogte zijn van de gebreken van zijn woning en de tweede wel?

Mevrouw *Patricia De Waele* betwist niet dat een woning die te huur wordt aangeboden, in orde moet zijn, maar waarom iemand sanctioneren die zich niet eens bewust is van een gebrek aan zijn woning?

Minister *Freya Van den Bossche* legt uit dat het ontwerp van decreet geen strafmaat oplegt, maar enkel afbakt welke daden tot bestraffing kunnen leiden. Door het te huur aanbieden bij die daden te voegen, wordt het mogelijk om problemen veel vroeger aan te pakken. Deze maatregel is met name gericht tegen huisjesmelkers. Vaak weten lokale overheden al dat huisjesmelkers in hun gemeente op klanten azen, maar kunnen ze pas beginnen in te grijpen op het moment dat een huurder in een van hun woningen is ingetrokken. Het zou veel beter zijn om ze al veel eerder aan te pakken.

Wat de krakers betreft, verandert er niets aan de huidige regelgeving.

Maar waarom zou het gedogen van krakers strafbaar moeten zijn, vraagt mevrouw *Patricia De Waele* zich af.

Voor minister *Freya Van den Bossche* is er geen sprake van schuld bij een eigenaar wiens woning tegen zijn wil wordt gekraakt. Maar mensen zonder huurcontract tegen betaling in een woning gedogen, is niet toegelaten.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* gaat ervan uit dat iemand die wordt geconfronteerd met de kraak van een huis dat hij bijvoorbeeld heeft geërfd, niet strafbaar is als hij bij de vrederechter een uithuiszetting heeft aangevraagd.

Artikel 21 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1 bij 3 onthoudingen.

Artikel 22

Amendement nr. 2, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 22 te vervangen.

Amendement nr. 18, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele, strekt ertoe in punt 6° de voorgestelde tekst van §6 te wijzigen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat de herstellvordering met het decreet van 7 juli 2006 in het Kamerdecreet is ingevoegd. Met het decreet van 6 juni 2008 voerde de decreetgever een afwijkend regime in voor de verhuur van kamers aan seizoenarbeiders. De verhuur aan seizoenarbeiders van kamers die niet aan dit afwijkende regime voldoen, werd eveneens opgenomen in de strafbaarstelling van artikel 17. Er werd echter niet voorzien in de mogelijkheid om de rechter de overtreder te laten veroordelen tot het uitvoeren van werken om de kamers te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Met haar amendement worden de kwaliteitsnormen voor seizoenarbeiders mee opgenomen in de bepalingen met betrekking tot de herstellvordering.

Mevrouw *Patricia De Waele* heeft vragen bij de via artikel 22 ingevoerde maatregel dat controles voortaan moeten worden betaald door de eigenaar van de gecontroleerde woning. Ze vraagt zich af of ook de eerste herstelcontrole moet worden betaald. Of geldt dat alleen voor de hercontroles die nodig zijn als bij de eerste controle nog steeds te veel gebreken aan het licht komen? Het commissielid heeft er begrip voor dat de overheid wil ontmoedigen dat eigenaars telkens nieuwe controles aanvragen bij iedere kans die ze menen te hebben om na een minimale herstelling onder de 15 strafpunten te raken. Maar de eerste controle zou toch wel gratis mogen zijn. Vandaar amendement nr. 18.

Verder vindt mevrouw De Waele dat wooninspecteurs meer zouden moeten doen dan alleen gebreken aankruisen op voorgedrukte formulieren. Ze zouden ook moeten aangeven welke herstellingen of renovaties de woning precies nodig heeft.

De heer *Carl Decaluwe* meent dat een inspecteur eventueel wel kan meedelen hoe een slecht stopcontact moet worden vervangen, maar het is niet aan de inspecteur om architecturale ingrepen uit te tekenen voor de eigenaar. Daarvoor is de inspecteur trouwens niet gekwalificeerd.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* merkt op dat de vraag van mevrouw De Waele de overheid met enorme extra personeels- of expertisekosten zou opzadelen. Voor bepaalde gebreken vergt het duur specialistenwerk om een geschikte oplossing uit te dokteren.

Minister *Freya Van den Bossche* wil de eerste controle na de vaststelling van een overtreding gratis houden, maar vanaf dan zal de eigenaar wel moeten betalen. De betaling is bedoeld om te ontmoedigen dat een eigenaar telkens opnieuw een controle aanvraagt.

Wat de andere opmerking betreft, is het niet aan de inspecteur, maar aan de eigenaar zelf, om te bepalen welke oplossing hij voor een bepaald probleem verkiest.

Amendement nr. 2 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 bij 5 onthoudingen.

Amendement nr. 18 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Bijgevolg wordt artikel 22 vervangen door de in amendement nr. 2 voorgestelde tekst.

Artikel 23

Amendement nr. 19, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele, strekt ertoe punt 2° van artikel 23 te schrappen.

Mevrouw *Patricia De Waele* heeft bedenkingen bij het opleggen van een herstellvordering aan een nieuwe eigenaar.

Ten eerste heeft de nieuwe eigenaar 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 die huurder, in tegenstelling tot de persoon die eigenaar was van het pand op het moment dat het werd beschadigd. De nieuwe eigenaar kan dus nooit kosten recupereren. Daartegenover kan de vroegere eigenaar zijn verplichtingen van herstel ontlopen en afschuiven op de nieuwe eigenaar en tegelijkertijd de schade verhalen op een veroordeelde huurder.

Ten tweede gaat het ontwerp van decreet ervan uit dat een nieuwe eigenaar de woning zal voort verhuren, maar meestal is dat niet het geval. De nieuwe eigenaar verliest nu de vrije keuze 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 de hypotheek die dient om de herstellvordering af te dwingen, niet meer in staat zijn om zelf te lenen. Hierdoor worden bescheiden kopers afgeschrikt en zullen velen de kans verliezen om een bescheiden onroerend goed te verwerven. De kredietverstrekker zal immers geen nieuwe hypotheek meer kunnen leggen op een woning die al is gehypothekeerd door een herstellvordering.

Minister *Freya Van den Bossche* verklaart dat dit artikel een suggestie van de Wooninspectie opvolgt. Het speelt in op de situatie waarbij eigenaars na een herstellvordering snel een

woning verkopen. Vaak resulteert dit in geruzie tussen de oude en nieuwe eigenaar over de aard van het herstel. Dit artikel neemt de grond van het geschil weg daar de aard van het herstel bekend is en kan verrekend worden in de verkoopprijs. Als de verkoper nalaat de herstellvordering aan de koper mee te delen, riskeert hij de vernietiging van de verkoop.

De heer *Marc Hendrickx* is ervan overtuigd dat dit ontwerp van decreet voor een juridisch meer sluitende regeling zorgt.

Wat de hypotheek betreft, is minister *Freya Van den Bossche* er zeker van dat banken nog leningen zullen toestaan voor dergelijke woningen. Op de opmerking van mevrouw De Waele dat men nooit twee hypotheeken zal krijgen, antwoordt de minister ontkennend. Dat zal afhangen van de eerste hypotheek.

Amendement nr. 19 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Artikel 23 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 6.

Artikel 23/1

Amendement nr. 20, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele, strekt ertoe een nieuw artikel 23/1 in te voegen.

Mevrouw *Patricia De Waele* legt uit dat het nieuwe artikel een zevende lid toevoegt aan het door artikel 23 van het ontwerp van decreet gevatte artikel 17ter van het Kamerdecreet. Dat nieuwe lid luidt: “Het hypothecaire beslag kan nooit groter zijn dan de geschatte waarde van de herstellingswerken.”.

Wie een woning bezit waarop een herstellvordering rust, krijgt een hypotheekbeslag op al zijn eigendommen. Al die hypotheeken vergen geld en administratieve handelingen. Daarom stelt mevrouw De Waele voor om het beslag te beperken tot de geschatte waarde van de herstellingswerken.

Amendement nr. 20 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Artikel 24

Amendement nr. 13, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 24 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat dit amendement de woorden ‘onderhandse of’ laat schrappen uit artikel 17quater van het Kamerdecreet. In de origineel ontworpen bepaling moest bij verkoop na een definitieve rechterlijke beslissing tot herstel een afzonderlijke akte worden opgesteld bij opmaak van de onderhandse of authentieke akte.

De onderhandse akte wordt niet altijd na bemiddeling door de notaris opgesteld. Mevrouw Hostekint vreest dat de verplichting om een afzonderlijke akte op te stellen bij de onderhandse akte voor de individuele burgers moeilijk na te leven valt.

Daarom stelt het amendement voor om de verplichting om een afzonderlijke akte op te stellen enkel nog te koppelen aan de authentieke akte.

Mevrouw *Patricia De Waele* vindt dat verkoopaktes nu al van heel wat attesten en documenten vergezeld moeten gaan. Het commissielid vindt de voorliggende tekst getuigen van weinig vertrouwen in de notarissen. Uitdrukkingen als ‘verzwijgen’, ‘achterhouden’ en ‘niet correct weergeven’ zijn niet bepaald genuanceerd.

De redenering dat bij een onderhandse verkoop de koper niet altijd even goed ingelicht is, kan mevrouw De Waele nog wel volgen, maar bij een verkoop via een notaris of een makelaar is wel voldoende informatie voorhanden.

Indien de herstellvordering wordt uitgesproken tussen het compromis en de verkoopakte, hoe zit het dan met de nietigheidsclausule?

Aan die laatste bezorgdheid komt het amendement van de meerderheid net tegemoet, legt commissievoorzitter *Jan Penris* uit. Wanneer de notaris de authentieke akte opstelt, moeten alle gegevens beschikbaar zijn. Wat daarvoor gebeurt, is van geen belang meer.

Amendement nr. 13 wordt eenparig aangenomen met 14 stemmen.

Bijgevolg wordt artikel 24 vervangen door de in amendement nr. 13 voorgestelde tekst.

Artikel 25

Amendement nr. 14, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 25 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* deelt mee dat dit amendement net als het te vervangen artikel 25 in het Kamerdecreet een artikel 17quinquies invoegt, maar dat het daaraan nog een extra lid toevoegt. Dit lid bepaalt dat een inbreuk op de informatieverplichting van de overdrager van het zakelijk recht kan worden rechtgezet door de informatieverplichting na te leven op het ogenblik van de opmaak van de authentieke akte.

Daarbij vraagt mevrouw *Patricia De Waele* zich af wat de meerwaarde is van een bijkomende akte. Waarom wordt dit element niet in de verkoopakte geïntegreerd?

De heer *Jan Penris* wil weten of de informatieplicht ‘inter partes’ of ‘erga omnes’ geldt. Wordt deze alleen van toepassing tussen de koper en verkoper of is het document tegenstelbaar jegens iedereen? Stel dat een SHM een voorkoopprecht wil uitoefenen op een pand waarvan de verkoper niet aan de informatieplicht heeft voldaan, krijgt ze dan bovenop het recht om de verkoop ongedaan te maken ook het recht om de eventuele schade te verhalen?

Minister *Freya Van den Bossche* bevestigt dat het document wel degelijk tegenstelbaar is jegens derden.

Op de bedenking van mevrouw De Waele antwoordt de minister dat uit overleg met de notarissen is gebleken dat er wel degelijk een aparte akte nodig is. Dit engagement kan geen plaats krijgen in de algemene verkoopakte. Deze reglementering is analoog met de gangbare praktijken op het vlak van ruimtelijke ordening.

De minister verwacht dat een extra document meer aandacht zal vestigen op de gevolgen van een herstellvordering dan de voorlezing van een in de verkoopakte geïntegreerde vermelding.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* stelt voor om de herstellvordering in te schrijven in het vergunningenregister.

Voor minister *Freya Van den Bossche* is er een wezenlijk verschil tussen het aangaan van een engagement om een herstellvordering uit te voeren, en het louter ontvangen van informatie over het bestaan van die vordering.

Mevrouw *Michèle Hostekint* wijst ten slotte op het feit dat deze aanpak de reglementering afstemt op de Codex Ruimtelijke Ordening.

Amendement nr. 14 wordt eenparig aangenomen met 14 stemmen.

Bijgevolg wordt artikel 25 vervangen door de in amendement nr. 14 voorgestelde tekst.

Artikel 26 en 27

De artikelen 26 en 27 worden aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 28

Amendement nr. 21, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele, strekt ertoe een zin toe te voegen aan de voorgestelde tekst van artikel 21, eerste lid.

Mevrouw *Patricia De Waele* wil met dit amendement de volgende zin toevoegen: “Een besluit van de Vlaamse Regering regelt de diplomavereisten van de ambtenaren met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.”.

Met dit amendement sluit het commissielid zich 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. Er bestaat trouwens grote eensgezindheid over het feit dat de vakbekwaamheid en opleiding van de controleurs een knelpunt vormen. Als wooninspecteurs een woning inspecteren, zouden ze over een grondige en doorgedreven bouwfysische en technische kennis moeten beschikken, te meer omdat ze via dit artikel zeer uitgebreide verbaliseringsbevoegdheden krijgen.

Amendement nr. 21 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Artikel 28 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 bij 5 onthoudingen.

Artikel 28/1

Amendement nr. 22, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele, strekt ertoe een nieuw artikel 28/1 in te voegen.

Met dit amendement vraagt mevrouw *Patricia De Waele* om de plaatsbeschrijving of staat van bevinding als bijlage bij het proces-verbaal op te nemen, om zo te helpen achterhalen of de verantwoordelijkheid voor de staat van de woning eventueel bij de huurder zelf ligt. De plaatsbeschrijving is hoe dan ook een verplicht document.

Amendement nr. 22 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Hoofdstuk 5

Artikel 29

Artikel 29 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 30

De heer *Jan Penris* sluit zich aan bij de kritiek die de heer Filip Anthuenis tijdens de algemene bespreking heeft geuit: patrimoniumbeheer onderbrengen in aparte gemeentelijke vennootschappen en bedrijven getuigt niet van goed beleid. Deze handelwijze beknut de gemeentelijke controle en sluit de oppositie uit van inspraak. Het beheer van zulke

bedrijven komt niet altijd bij de meest bekwame mensen terecht. Daarom zal de Vlaams Belangfractie tegen dit artikel stemmen.

Minister *Freya Van den Bossche* merkt op dat dit beheer nu al heel vaak bij vzw's terecht komt. Gemeenten kiezen deze aanpak met het oog op de efficiëntie. Met dit artikel streeft de Vlaamse Regering ernaar dit beheer onder te brengen in gemeentelijke bedrijven waarin de gemeenteraad, inclusief de oppositie, wel degelijk een stem heeft. Door de samenstelling van de raad van bestuur blijft de democratische controle overeind. Mochten hier en daar onbekwame bestuurders worden benoemd, dan vindt de minister dat inderdaad geen goed bestuur, maar zo iets resulteert niet automatisch uit deze formule.

De heer *Carl Decaluwe* stelt voor om het systeem van autonome gemeentebedrijven, pps-constructies en nv's van publiek recht grondig te evalueren op zijn efficiëntiewinst.

Steden en gemeenten kunnen ook zelf een erkenning als SHM aanvragen, stelt mevrouw *Mercedes Van Volcem*. Het commissielid vindt het positief dat steden ervoor kunnen kiezen om in hun sociale woonbeleid niet alleen de rol van regisseur maar ook die van actor op te nemen. SHM's zijn immers niet verplicht om het beleid van een gemeente te volgen. De vraag is echter wat er uiteindelijk allemaal voortvloeit uit de oprichting van autonome gemeentebedrijven. In Oostende leidt dit systeem tot megaprojecten. De vraag is of dit wel een rol van de overheid moet zijn en welke risico's die daardoor neemt.

Als de heer Decaluwe een audit voorstelt, merkt de heer *Filip Anthuenis* op, dan zou de regering er beter aan doen de resultaten van die audit af te wachten vooraleer ze in een nieuw ontwerp van decreet nog meer opdrachten aan autonome gemeentebedrijven toevertrouwt.

Minister *Freya Van den Bossche* wijst erop dat het initiatief tot een eventuele audit van de efficiëntie van gemeentelijke bedrijven, enkel van minister Geert Bourgeois kan uitgaan, hoewel zijzelf een dergelijke audit gezien haar bevoegdheid voor Stedenbeleid wel aan haar collega wil aanbevelen. Minister Van den Bossche zou uiteraard rekening houden met de resultaten daarvan. Maar met dit artikel uit het ontwerp van decreet reikt ze enkel een mogelijkheid aan waarvan ze hoopt dat die op het terrein het gewenste effect heeft. Zelf heeft de minister alvast vertrouwen in de lokale overheden.

De heer *Carl Decaluwe* nuanceert: hij vroeg niet meteen een audit, maar enkel een evaluatie. Wel constateert hij dat gemeenten vaak autonome bedrijven oprichten als budgettaire truc. Het verlichten van de gemeentelijke schuld mag nooit de motivering zijn. Als efficiëntiewinst zonder kwaliteitsverlies aan de basis van de oprichting ligt, heeft het commissielid er geen problemen mee.

Net als de minister vindt mevrouw *Veerle Heeren* dat de lokale besturen vertrouwen verdienen. Een goed autonoom gemeentebedrijf zou een weerspiegeling van de gemeenteraad moeten vormen. Het komt er inderdaad op aan competente mensen naar het bestuur af te vaardigen in plaats van deze mandaten op te vatten als een constructie om niet-verkozen partijleden zitpenningen te schenken en om de democratische controle te ontlopen.

Minister *Freya Van den Bossche* merkt op dat de meerderheid van de leden van de raad van bestuur van een autonoom gemeentebedrijf in de gemeenteraad moet zetelen. Dat biedt een zekere waarborg voor democratische controle.

De heer *Jan Penris* vindt dat deze clausule helemaal geen garanties bevat en in de praktijk mogelijkheden biedt om de oppositieleiden nagenoeg helemaal uit de vergaderingen te weren. Dergelijke constructies zijn er vaak bewust op gericht om democratische controle te omzeilen. In Antwerpen bestaan daarvan duidelijke voorbeelden. Vandaar de scepsis van het Vlaams Belang bij artikel 30.

Artikel 30 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 6.

Artikel 31

Mevrouw *Patricia De Waele* is van oordeel dat de energieprestatieregelgeving nog niet voldoende op punt staat om al in de Wooncode te worden geïntroduceerd. Dat geldt voor thermische isolatie, ventilatie en minimale energieprestaties. Bovendien situeert paragraaf 2 van het betreffende artikel 5 van de Wooncode de bevoegdheid om deze criteria en procedures te bepalen bij de Vlaamse Regering. Zeer veel zal dus afhangen van de zienswijze van de regering, die nu zonder meer een vrijgeleide krijgt.

Wat de thermische isolatie betreft, is mevrouw De Waele erg bezorgd over het aspect winddichtheid, dat de aanwezigheid van kieren, spleten en glasbreuk uitsluit. Zo zou een verhuurder aansprakelijk worden voor een door om het even wie beschadigde ruit van zijn huurwoning. Bovendien kan een woning die zo hermetisch is afgesloten als een tupperwaredoos, niet ademen. Verluchting is toch een belangrijk aspect van de woningkwaliteit?

Artikel 31 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3 bij 3 onthoudingen.

Artikel 32

Artikel 32 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 33 en 34

De artikelen 33 en 34 worden aangenomen met 8 stemmen tegen 3 bij 3 onthoudingen.

Artikel 35

Artikel 35 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 36

Artikel 36 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

Artikel 37

Amendement nr. 3, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 37 te vervangen.

De herhuisvestingsverplichting vormt momenteel een belangrijke struikelblok in het woningkwaliteitsbeleid, licht mevrouw *Michèle Hostekint* toe. In 2006 is aan de hand van een voorstel van decreet van mevrouw Else De Wachter e.a. de mogelijkheid tot recuperatie van de herhuisvestingskosten in de Wooncode ingeschreven. Van deze mogelijkheid wordt jammer genoeg weinig of geen gebruik gemaakt. De gemeenten stellen zich terughoudend op, vooral omdat ze de kosten eerst zelf moet dragen en omdat er wegens het gebrek aan ervaring onvoldoende zekerheid is dat de kosten effectief kunnen worden teruggevorderd. Daarom willen mevrouw Hostekint en haar mede-indieners de Vlaamse Regering toelaten om op experimentele basis een aantal gemeenten administratief, juridisch en financieel te ondersteunen. Daartoe zal de Vlaamse Regering samenwerkingsovereenkomsten afsluiten met de betrokken gemeenten, en wordt een systeem van prefinanciering uitgewerkt.

Artikel 37 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 bij 5 onthoudingen.

Artikel 38

Mevrouw *Patricia De Waele* maakt zich zorgen over de mogelijkheid om een eigenaar aansprakelijk te stellen voor de overbewoning van zijn huurwoning. Uit de algemene bespreking is gebleken dat de minister niet van plan is bonafide eigenaars hiervoor verantwoordelijk te stellen.

Minister *Freya Van den Bossche* bevestigt dit.

Verder komt mevrouw *Patricia De Waele* terug op een vraag die ze bij de hoorzitting aan de Huurdersbond heeft gesteld, namelijk hoe eigenaars op voorhand de grootte kunnen inschatten van het gezin dat hun woning wil huren. Blijkbaar is de Huurdersbond niet gekant tegen het inwinnen van de noodzakelijke informatie.

Artikel 38 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 39

Artikel 39 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 40

Amendement nr. 23, voorgesteld door mevrouw *Patricia De Waele*, strekt ertoe aan de voorgestelde tekst van artikel 20, §2, een lid toe te voegen.

Mevrouw *Patricia De Waele* verwijst naar de identieke verantwoording bij amendement nr. 21 op artikel 28.

Amendement nr. 23 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Artikel 40 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3 bij 3 onthoudingen.

Artikel 40/1

Amendement nr. 24, voorgesteld door mevrouw *Patricia De Waele*, strekt ertoe een nieuw artikel 40/1 in te voegen.

Mevrouw *Patricia De Waele* verwijst naar de identieke verantwoording bij amendement nr. 22.

Amendement nr. 24 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Artikel 41

Amendement nr. 25, voorgesteld door mevrouw *Patricia De Waele*, strekt ertoe de in punt 6° voorgestelde tekst van §6, tweede lid, te wijzigen.

Mevrouw *Patricia De Waele* verwijst naar de identieke verantwoording bij amendement nr. 18 op artikel 22.

De heer *Jan Penris* herinnert eraan dat de minister heeft beloofd de eerste herstelcontrole gratis te houden. Het kan echter geen kwaad om dit ook expliciet in het decreet te laten opnemen.

Amendement nr. 25 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Artikel 41 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3 bij 3 onthoudingen.

Artikel 42

Amendement nr. 26, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele, strekt ertoe punt 2° van artikel 42 te schrappen.

Mevrouw *Patricia De Waele* verwijst naar de identieke verantwoording bij amendement nr. 19 op artikel 23.

Amendement nr. 26 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Artikel 42 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 bij 5 onthoudingen.

Artikel 42/1

Amendement nr. 27, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele, strekt ertoe een nieuw artikel 42/1 in te voegen.

Mevrouw *Patricia De Waele* verwijst naar de identieke verantwoording bij amendement nr. 20.

Amendement nr. 27 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Artikel 43

Amendement nr. 15, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 43 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* verwijst naar de identieke verantwoording bij amendement nr. 13 op artikel 24.

Amendement nr. 15 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 6.

Bijgevolg wordt artikel 43 vervangen door de in amendement nr. 15 voorgestelde tekst.

Artikel 44

Amendement nr. 16, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 44 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* verwijst naar de identieke verantwoording bij amendement nr. 14 op artikel 25.

Amendement nr. 16 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 bij 5 onthoudingen.

Bijgevolg wordt artikel 44 vervangen door de in amendement nr. 16 voorgestelde tekst.

Artikel 45

Artikel 45 wordt eenparig aangenomen met 14 stemmen.

Artikel 46

Amendement nr. 4, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 46 te vervangen.

Volgens mevrouw *Michèle Hostekint* zorgt dit amendement voor duidelijkheid over de termijnen waarbinnen de toezichthouder kan optreden. Een toezichthouder moet voor een vernietiging een schorsing hebben uitgesproken. Hij kan vernietigen binnen een termijn van twintig kalenderdagen na kennisname van de beslissing op voorwaarde dat hij eerder al een schorsing heeft uitgesproken. De toezichthouder kan ook onmiddellijk vernietigen, maar dan binnen de termijn van vier werkdagen.

Voor de erkende kredietinstellingen is er een aparte regeling, vervolgt mevrouw Hostekint. De toezichthouder beschikt daarbij over vier werkdagen om te schorsen en/of te vernietigen, maar enkel voor het toekennen van sociale leningen.

Amendement nr. 4 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 6.

Bijgevolg wordt artikel 46 vervangen door de in amendement nr. 4 voorgestelde tekst.

Artikel 47

Artikel 47 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 48

Amendement nr. 5, voorgesteld door mevrouw *Michèle Hostekint* e.a., strekt ertoe artikel 48 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat het beheer van de nv Domus Flandria zal worden overgedragen van de Gimv naar de VMSW. De bestaande decretale grondslag voor dit beheer is momenteel te vinden in de samenlezing van verschillende decreten. Om dit te verduidelijken en te vereenvoudigen, wordt deze taak expliciet in het opdrachtenpakket van de VMSW ingeschreven.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* vindt deze maatregel een voorafname op de harmonisering van de sociale kredietsector. Daarom zal Open Vld tegen het amendement stemmen.

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

Bijgevolg wordt artikel 48 vervangen door de in amendement nr. 5 voorgestelde tekst.

Artikel 49

Amendement nr. 6, voorgesteld door mevrouw *Michèle Hostekint* e.a., strekt ertoe artikel 49 te vervangen.

Amendement nr. 28, voorgesteld door mevrouw *Patricia De Waele*, strekt ertoe om punt 1° van artikel 49 te schrappen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* licht het amendement van de meerderheid toe. Momenteel kan volgens de Vlaamse Wooncode de VMSW onroerende goederen uit de hand verkopen aan onder andere de sociale huisvestingsmaatschappijen maar niet aan Vlabinvest. Opdat Vlabinvest zijn rol ten volle kan spelen en om tegemoet te komen aan de verwachtingen op dat vlak, moet het juridische kader dus worden aangepast.

Met haar amendement wil mevrouw *Patricia De Waele* verhinderen dat de VMSW brandverzekeringen mag aanbieden, aangezien het commissielid dit niet als een taak van de overheid beschouwt.

Ook de heer *Filip Anthuenis* vindt het totaal ongepast dat de overheid verzekeringen verkoopt.

Minister *Freya Van den Bossche* verduidelijkt dat de VMSW geen eigen verzekeringsproducten zal ontwikkelen, maar enkel als makelaar zal optreden. De maatschappij zal de ontleners de goedkoopste brandverzekering aanbieden die ze op de markt kan vinden. Voor schuldsaldoverzekeringen doet ze dat nu trouwens al. Met de verzekeraars zal de VMSW dus niet in concurrentie treden, hoewel de maatschappij wel van plan is om transparantie te verschaffen in hun prijzen en deze daardoor gunstig te beïnvloeden.

Op een vraag van mevrouw Van Volcem welke commissies de VMSW zal heffen voor haar rol als makelaar, antwoordt de minister dat deze zeker lager zullen liggen dan de marktprijzen.

Amendement nr. 6 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 28 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Bijgevolg wordt artikel 49 vervangen door de in amendement nr. 6 voorgestelde tekst.

Artikel 49/1

Amendement nr. 7, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe een artikel 49/1 in te voegen.

Het huidige artikel 38 van de Vlaamse Wooncode voorziet sinds het wijzigingsdecreet van 24 maart 2006 in de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om de VMSW een subsidie te verlenen ter financiering van het jaarlijkse uitvoeringsprogramma, stelt mevrouw *Michèle Hostekint*. De afgelopen jaren was het onduidelijk of de bijzondere sociale leningen daarvan deel uitmaakten. Een BVR heeft dit intussen verduidelijkt. Dit amendement biedt voor die verduidelijking een decretale basis.

Amendement nr. 7 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2 bij 4 onthoudingen.

Bijgevolg wordt aan hoofdstuk 5 een artikel 49/1 toegevoegd.

Artikel 50

Artikel 50 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 51

Amendement nr. 8, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 51 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat financiële participaties van SHM's in het maatschappelijke kapitaal van andere SHM's volgens het oorspronkelijke artikel beperkt moeten blijven tot een kwart. Dit amendement heft die beperking op.

Amendement nr. 8 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 1 bij 2 onthoudingen.

Bijgevolg wordt artikel 51 vervangen door de in amendement nr. 8 voorgestelde tekst.

Artikel 52

Artikel 52 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3 bij 3 onthoudingen.

Artikel 53

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* constateert dat dit artikel decretaal wil vastleggen dat de VMSW goederen van OCMW's en SHM's zou beheren. Kunnen deze organisaties dan niet ineens worden onderworpen aan het Socialehuurbesluit?

De heer *Christian Fieremans*, raadgever Wonen van minister Van den Bossche, legt uit dat het Socialehuurbesluit van toepassing is op panden die een gemeente bouwt of verhuurt als het Vlaamse Gewest daarvoor subsidies toekent. Gebeurt dit zonder gewestelijke subsidiëring, dan gelden de betreffende panden als private eigendom van de gemeente.

OCMW's worden hoe dan ook betaald door de overheid, werpt mevrouw *Mercedes Van Volcem* op. Dan is het niet meer dan normaal dat de verhuur van hun patrimonium volgens het Socialehuurbesluit gebeurt.

Minister *Freya Van den Bossche* antwoordt dat dit laatste niet haar bevoegdheid is, maar bevestigt dat de in dit artikel bedoelde verhuur door de VMSW wel degelijk conform het Socialehuurbesluit moet zijn.

Artikel 53 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3 bij 3 onthoudingen.

Artikel 54 en 55

De artikelen 54 en 55 worden aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 55/1

Amendement nr. 9, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe een artikel 55/1 in te voegen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* licht het amendement toe. Het huidige artikel 48 van de Vlaamse Wooncode bepaalt de sancties die de Vlaamse Regering kan opleggen aan een SHM. De Raad van State heeft opgemerkt dat de sancties en maatregelen ten aanzien van SHM's exhaustief worden bepaald in dat artikel 48. Dit amendement vult de lijst van sancties en maatregelen die de Vlaamse Regering aan hen kan opleggen aan, en schept daardoor een decretale basis bij een regeling die al eerder met een BVR was ingevoerd.

Amendement nr. 9 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 1 bij 2 onthoudingen.

Bijgevolg wordt aan hoofdstuk 5 een artikel 55/1 toegevoegd.

Artikel 55/2

Amendement nr. 10, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe een artikel 55/2 in te voegen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* verduidelijkt dat dit amendement voortvloeit uit amendement nr. 9. Aangezien paragraaf 3 van artikel 49 van de Wooncode hierdoor overbodig wordt, heft het amendement deze paragraaf op.

Amendement nr. 10 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 1 bij 2 onthoudingen.

Bijgevolg wordt aan hoofdstuk 5 een artikel 55/2 toegevoegd.

Artikel 55/3

Amendement nr. 29, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele, strekt ertoe een nieuw artikel 55/1 in te voegen. Aangezien de commissie al de invoeging van twee andere artikelen met de nummering 55/1 en 55/2 heeft aangenomen, wordt het betreffende amendement als artikel 55/3 ter stemming voorgelegd.

Mevrouw *Patricia De Waele* vraagt met dit amendement dat de Vlaamse Regering in een besluit de diplomaverenisten vastlegt voor de functie van SVK-coördinator.

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 SVK's, die op de private markt woningen huren en deze aan derden verhuren, zouden over personeel met dezelfde scholing 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 krijgen.

Mevrouw De Waele zou het een grove inschattingsfout vinden dat het personeel van de SVK's niet grondig thuis zou hoeven te zijn in de vereisten en in de specificiteit van de vastgoedbranche. Een optimale dienstverlening veronderstelt immers 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 kunnen genieten.

Amendement nr. 29 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Artikel 56 tot en met 64

De artikelen 56 tot en met 64 worden aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 65

Amendement nr. 11, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 65 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat financiële participaties van EKM's in het maatschappelijke kapitaal van andere EKM's volgens het oorspronkelijke artikel beperkt moeten blijven tot een kwart. Dit amendement heft die beperking op.

Amendement nr. 11 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 3.

Bijgevolg wordt artikel 65 vervangen door de in amendement nr. 11 voorgestelde tekst.

Artikel 66 tot en met 70

De artikelen 66 tot en met 70 worden aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Hoofdstuk 6

Artikel 71

Artikel 71 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Hoofdstuk 7

Artikel 72

Artikel 72 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Hoofdstuk 8

Artikel 73

Artikel 73 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 73/1

Amendement nr. 17, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe een artikel 73/1 in te voegen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* deelt mee dat dit amendement een overgangsbepaling invoert. Deze overgangsbepaling stelt dat de verplichting tot het opstellen van een afzonderlijke akte in het kader van een definitieve rechterlijke beslissing tot herstel niet van toepassing is op de onderhandse overeenkomsten die gesloten zijn voor de inwerkingtreding van het decreet, en waarvoor de authentieke akten worden opgesteld na de inwerkingtreding.

Amendement nr. 17 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 3 onthoudingen.

Bijgevolg wordt aan hoofdstuk 8 een artikel 73/1 toegevoegd.

Artikel 74

Amendement nr. 12, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 74 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat dit amendement erop neerkomt dat de Vlaamse Regering de inwerkingtreding zal vaststellen van de wijzigingsbepalingen die betrekking hebben op de toezichtregeling ten aanzien van de sociale woonactoren. Daardoor kunnen de noodzakelijke reglementaire aanpassingen, met name aan het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren, op de decretale regeling afgestemd worden en gelijktijdig in werking treden.

Amendement nr. 12 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 3 onthoudingen.

Bijgevolg wordt artikel 74 vervangen door de in amendement nr. 12 voorgestelde tekst.

III. EINDSTEMMING

Het geamendeerde ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen wordt aangenomen met 6 stemmen tegen 2.

Jan PENRIS,
voorzitter

Veerle HEEREN
Wim WIENEN,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

AES	Algemeen Eigenaarssyndicaat
BVR	besluit van de Vlaamse Regering
CO	koolstofmonoxide
EKM	erkende kredietmaatschappij
Gimv	Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Vlaanderen
nv	naamloze vennootschap
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
pps	publiek-private samenwerking
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VDAB	Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VWF	Vlaams Woningfonds
vzw	vereniging zonder winstoogmerk

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

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 toekomstige en aanvullende bevoegdheden delegeren aan de leidend ambtenaar die zij daartoe aanwijst” vervangen door de woorden “een leidend ambtenaar aanwijzen en sommige van haar toekomstige 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 woonbaarheid, 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 het woord “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 aantoont 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 8, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 14 juli 1998, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° het eerste en het tweede lid worden vervangen door wat volgt:

“Een studentenkamer heeft een oppervlakte van minimaal 12 m².

In afwijking van het eerste lid geldt er een minimale oppervlakte van 8 m² voor een studentenkamer die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze werd gebouwd of gerealiseerd voor 1 september 1998;
- 2° er werd een eerste conformiteitsattest aangevraagd voor 1 september 2001;
- 3° het conformiteitsattest dat werd toegekend is in de loop van de geldigheidsduur, ver-

meld in artikel 13, niet vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 14 of 15 omwille van een ander criterium dan de oppervlakte.”;

2° het derde lid wordt opgeheven.

Art. 17. 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. 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° in paragraaf 1 worden tussen de woorden “artikelen 4, 6, 7,” en de woorden “en 8” de woorden “7quater, 7quinquies, 7sexies” ingevoegd;

2° in paragraaf 1 wordt tussen de woorden “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;

3° in paragraaf 1 worden de woorden “uitvoering van de werken” telkens vervangen door de woorden “uitvoering van de herstelmaatregelen”;

4° 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.”;

5° in paragraaf 4 worden tussen de woorden “de gebreken” en de woorden “waarvan het herstel” de woorden “op basis” ingevoegd;

6° in paragraaf 5 wordt het woord “werken” vervangen door het woord “herstelmaatregelen”;

7° 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.”;

8° in paragraaf 7 wordt het woord “werken” vervangen door het woord “herstelmaatregelen”;

9° 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 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. 25. In hetzelfde decreet wordt een artikel 17quater ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 17quater. Als op een kamerwoning, kamer, studentenhuus, studentengemeenschaps-huus 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 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.

In afwijking van het tweede lid, kan de nieuwe houder van het zakelijk recht de vordering tot vernietiging niet inroepen als de informatie, vermeld in het eerste lid, wordt meegedeeld bij het verlijden van de authentieke akte en als de nieuwe houder van het zakelijk recht verzaakt aan de vordering tot vernietiging.”.

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, 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° 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. 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 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. 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 vei-

lige 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. Als een gemeente daartoe een samenwerkingsovereenkomst afsluit met de Vlaamse Regering, kan de Vlaamse Regering die kosten ook laten prefinancieren door het Vlaamse Gewest. In dat geval treedt het Vlaamse Gewest met betrekking tot de geprefinancierde kosten in alle rechten die de gemeente heeft ten aanzien van de eigenaar. De eventuele invordering gebeurt met een dwangbevel dat opgesteld, gevisieerd en uitvoerbaar verklaard wordt door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.”;

- 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. 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 ken-

nisgeving 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° 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 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.

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. 43. 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. 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 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.

In afwijking van het tweede lid kan de nieuwe houder van het zakelijk recht de vordering tot vernietiging niet inroepen als de informatie, vermeld in het eerste lid, wordt meegegeeld bij het verlijden van de authentieke akte en als de nieuwe houder van het zakelijk recht verzaakt aan de vordering tot vernietiging.”.

Art. 46. Artikel 22/1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009, wordt hernoemd 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 beschikt bij de uitoefening van zijn toezicht op de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, over twee werkdagen om een beslissing te schorsen als hij die beslissing in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. De toezichthouder kan zijn schorsing intrekken en geeft daarvan kennis aan de betrokken instantie.

In geval van schorsing beschikt de toezichthouder over twintig kalenderdagen om tot een vernietiging over te gaan. In geval er geen schorsing is uitgesproken, beschikt de toezichthouder over vier werkdagen om tot een vernietiging over te gaan.

De termijn om een beslissing te schorsen of te vernietigen gaat in op de dag die volgt op de dag waarop de toezichthouder kennis kreeg van de beslissing. Voor de berekening van die termijn is de vervaldag in de termijn begrepen. Als de vervaldag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

Bij gebrek aan vernietiging binnen een termijn van twintig kalenderdagen, is de schorsing opgeheven en wordt de beslissing opnieuw uitvoerbaar.

Een schorsing of vernietiging van een beslissing op grond van een inbreuk op het algemeen belang kan uitsluitend als de beslissing manifest onverenigbaar is met de goede werking van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, of als de impact van die beslissing resulteert in een negatief beeld voor de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid.

§4. In afwijking van paragraaf 3, eerste, tweede, derde en vierde lid, kan de toezichthouder uitsluitend beslissingen schorsen of vernietigen van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 5°, die betrekking hebben op de toekenning van sociale leningen, en beschikt hij over vier werkdagen om dergelijke beslissingen te schorsen of te vernietigen.

De termijn om een dergelijke beslissing te schorsen of vernietigen gaat in op de dag die volgt op de dag waarop hij kennis kreeg van de beslissing. Voor de berekening van de termijn om te schorsen of te vernietigen, is de vervaldag in de termijn begrepen.

In afwijking van paragraaf 3, kan de Vlaamse Regering een aangepaste procedure bepalen voor het schorsen en vernietigen van de andere beslissingen dan de beslissingen, vermeld in het eerste lid, van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 5°.

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

§6. Als een beslissing overeenkomstig paragraaf 5 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.

§7. 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.

De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de VMSW, 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 die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, de uitoefening van het toezicht, vermeld in paragraaf 1, verhindert, of die de door de Vlaamse Regering bepaalde termijnen om het toezicht mogelijk te maken niet respecteert.

Tegen de ingebrekestelling, vermeld in het eerste en het tweede 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. 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 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 paragraaf 1 wordt tussen het eerste en tweede lid 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° in paragraaf 1 wordt aan het tweede lid, dat het derde 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° in paragraaf 1 worden 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.”;

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

“§4. De VMSW wordt belast met de uitvoering van een of meer opdrachten als vermeld in artikel 49, §3, 3°, van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992. Daartoe kan de Vlaamse Regering een overeenkomst met de VMSW sluiten waarin de voorwaarden worden bepaald. De VMSW kan voor de uitvoering van deze opdrachten jaarlijks een kostenvergoeding ontvangen lastens de begroting van het Vlaamse Gewest.”.

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, 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° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° 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.”;

5° 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”;

6° 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. In artikel 38 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De Vlaamse Regering kan aan de VMSW subsidie verlenen om het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, §3, te financieren en om bijzondere sociale leningen als vermeld in artikel 79, §2, toe te staan. Die subsidie kan de vorm aannemen van een kapitaals-inbreng van het Vlaamse Gewest in de VMSW.”.

Art. 52. Artikel 39 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Art. 53. 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.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder sociale woonorganisaties, sociale huisvestingsmaatschappijen uitgezonderd, 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. 54. 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 de voorwaarden waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen niet-residentiële ruimten kunnen verwerven, realiseren, verhuren en verkopen nader regelen.”.

Art. 55. 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. 56. 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. 57. Artikel 47 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt opgeheven.

Art. 58. Artikel 48 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 48. Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering een sociale huisvestingsmaatschappij die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen:

- 1° de eerstvolgende prestatiebeoordeling, conform de door de Vlaamse Regering vastgestelde procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, vervroegen;
- 2° verplichten om een beroep te doen op externe bijstand;
- 3° aanstellen van een bestuurder die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij;
- 4° de activiteiten van de sociale huisvestingsmaatschappij tijdelijk uitbesteden;
- 5° verplichten tot samenwerking met een andere sociale huisvestingsmaatschappij.

Met behoud van de persoonlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid van de bestuurders kan de Vlaamse Regering, op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder, een sociale huisvestingsmaatschappij die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen:

- 1° verplichten tot fusie met een andere sociale huisvestingsmaatschappij;
- 2° intrekken van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Met behoud van de toepassing van artikel 49 kan de Vlaamse Regering de nadere regelen en de procedure vaststellen voor het opleggen van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid.”.

Art. 59. In artikel 49 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt paragraaf 3 opgeheven.

Art. 60. 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. 61. In artikel 57 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt paragraaf 2 opgeheven.

Art. 62. 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. 63. In artikel 60, §2, 2° en 5°, van hetzelfde decreet worden de woorden “sociale verkavelingen” vervangen door de woorden “sociale kavels”.

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

Art. 65. In artikel 66, §1, van hetzelfde decreet worden de woorden “perceel binnen een sociale verkaveling” vervangen door de woorden “sociale kavel”.

Art. 66. 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. 67. 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. 68. 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. 69. In artikel 78 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002, 24 maart 2006 en 22 december 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

“De kredietmaatschappijen, vermeld in het eerste lid, 1°, kunnen ook leningen toestaan aan leners ter financiering van vroeger aangegane schulden, voor de renovatie, de koop of de bouw van hun woning, onder de voorwaarden die door de Vlaamse Regering worden bepaald.”;

2° er 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.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder sociale woonorganisaties, vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, kredietmaatschappijen als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, uitgezonderd, 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. 70. 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. 71. 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. 72. 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. 73. 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. 74. 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. 75. 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. 76. 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. 77. 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. 78. Artikel 25 en 44 zijn niet van toepassing als de onderhandse akte voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet werd opgesteld.

Art. 79. Dit decreet treedt in werking op de tiende dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van artikel 32, 3°, artikel 47, 49, 1° en 2°, artikel 57, 58, 59 en 60, die in werking treden op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.