



Vlaams
Parlement

stuk **854** (2010-2011) – Nr. 5
ingediend op 9 maart 2011 (2010-2011)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen

Hoorzitting

met de Vlaamse Wooninspectie, de Huurdersbond
en het Algemeen Eigenaarssyndicaat

Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
uitgebracht door 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

INHOUD

1. Afdeling Wooninspectie van het Agentschap Inspectie RWO	4
1.1. Toelichting door de hoofdcoördinator	4
1.2. Vragen en opmerkingen van de commissie	5
2. Huurdersbond	8
2.1. Toelichting door de sectorcoördinator	8
2.2. Vragen en opmerkingen van de commissie	10
3. Algemeen Eigenaarssyndicaat	11
3.1. Toelichting door de voorzitter	11
3.2. Vragen en opmerkingen van de commissie	13
Gebruikte afkortingen	15

Op woensdag 16 februari 2010 hield de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie, naar aanleiding van het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, een hoorzitting met de heer Tom Vandromme, hoofdcoördinator van de Vlaamse Wooninspectie, de heer Geert Inslegers, sectorcoördinator van de Huurdersbond, en de heer Fred Niemans, directeur van AES-Vlaanderen.

1. Afdeling Wooninspectie van het Agentschap Inspectie RWO

1.1. Toelichting door de hoofdcoördinator

De heer *Tom Vandromme*, hoofdcoördinator van de Vlaamse Wooninspectie, legt uit dat het ontwerp van decreet wijzigingen aanbrengt aan de strafrechtelijke procedures met betrekking tot de bewaking van de woningkwaliteit. Daarmee komt de Vlaamse Regering op drie vlakken tegemoet aan suggesties van de Wooninspectie. In de eerste plaats wordt de strafbaarstelling gewijzigd. Momenteel is de verhuurder van een verkrotte kamer of woning wel strafbaar, maar wie een verkrotte woning of kamer te huur aanbiedt niet, terwijl zo iemand toch het opzet heeft een misdrijf te plegen. Bovendien is de herstellvordering gekoppeld aan de strafbaarstelling. Het louter te huur aanbieden kan dus momenteel geen aanleiding geven om tot een herstel te worden veroordeeld. Eigenlijk moeten bewoners al hun intrek genomen hebben in het pand, maar precies dat bemoeilijkt de herstelverplichtingen van de eigenaar. Door het te huur aanbieden van slechte woningen strafbaar te maken op zich, helpt het ontwerp van decreet voorkomen dat mensen in verkrotte panden terechtkomen, en wordt het gemakkelijker het volledige pand te renoveren en niet enkel de verhuurde entiteiten.

Een tweede aanpassing aan het ontwerp van decreet is veeleer technisch. De bevoegdheden van verbalisanten en wooninspecteurs worden gescheiden, waardoor er adequater kan worden opgetreden. Nu zijn enkel wooninspecteurs bevoegd om processen-verbaal en herstellvorderingen op te stellen en nadien te oordelen of de herstellvordering is uitgevoerd. De technici die de wooninspecteurs vergezellen, krijgen in het ontwerp ook verbalisatiebevoegdheid. De wooninspecteurs blijven als enigen bevoegd voor herstellvorderingen en processen-verbaal van uitvoering. Zij behouden ook de bevoegdheden verbonden aan de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie, onder meer om huiszoekingen te doen na een huiszoekingsbevel van de onderzoeksrechter.

Op de derde plaats veranderen de herstellvorderingen zelf. Een herstellvordering is een verplichting tot renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken. Soms is het echter onmogelijk om herstel te vragen, onder andere om materiële redenen. De heer Vandromme geeft het voorbeeld van een woning die helemaal is ingesloten door andere woningen en nooit voldoende licht of lucht kan krijgen. Een ander voorbeeld is een woning die geen woonbestemming kan krijgen door een stedenbouwkundige inbreuk. Voor de administratieve herstelprocedure geldt in zulke gevallen artikel 19 van de Vlaamse Wooncode, dat de eigenaar dwingt het pand te slopen of er een andere bestemming aan te geven. Diezelfde bepalingen worden nu bij de strafrechtelijke procedure ingevoerd. Zo kan ook bij de herstellvordering sloop of herbestemming gevorderd worden.

Het ontwerp van decreet laat de eigenaar betalen voor hercontroles. De eigenaars die een herstellvordering opgelegd krijgen, moeten de wooninspecteur verwittigen als de kwaliteit van de woning hersteld is. In heel wat gevallen, namelijk ongeveer 28 percent in 2009 en 35 percent in 2010, was de woning op dat moment echter nog niet volledig in orde. De wooninspecteur moet dan later nog eens terugkomen. Door het stijgend aantal hercontroles krijgen de wooninspecteurs minder tijd voor hun eigenlijke taak, het opsporen van verkrotte woningen. Door de eigenaars voor de controle van het herstel te laten betalen, zullen ze de wooninspecteur pas verwittigen als de woning echt in orde is en zal het aantal hercontroles dalen. Het is dus enkel de bedoeling voorbarige meldingen te ontraden. De Vlaamse Regering zal de inningswijze en de hoogte van het bedrag in besluiten vastleggen.

Om inningsproblemen te voorkomen, zal de eigenaar vóór de controle moeten betalen. Het betalend maken van de hercontroles sluit aan bij het principe dat de vervuiler betaalt, en wordt ook toegepast in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

Een volgende nieuwigheid is dat de nieuwe houder van het zakelijk recht, de nieuwe eigenaar, verplicht wordt om een herstelmaatregel uit te voeren. Momenteel blijft bij verkoop de vorige eigenaar verplicht tot herstel, ook al heeft hij niet langer eigendomsrechten. Dat zorgt voor heel wat discussies. Met de nieuwe regeling gaat de nieuwe eigenaar de contractuele verbintenis aan het herstel uit te voeren. Voor nieuwe eigenaars die toch van plan waren de woning te renoveren, verandert er niets. Nieuwe eigenaars die de woning zonder herstel wilden verhuren, hoeven niet te worden beschermd.

Een laatste wijziging aan de herstellvordering is dat de verkoper verplicht is de kandidaat-koper daarvan op de hoogte te stellen. Dat hoort al tot de algemene principes van het burgerlijk recht en het contractrecht, maar de inspectie wil de verplichting in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet opnemen ter bescherming van kandidaat-kopers van een woning waarvoor herstel gevorderd is. Als de verkoper die informatie niet geeft, kan de koper de nietigheid van de verkoop vragen. De mogelijkheid om de nietigheid te vorderen gaat verder dan het burgerlijk recht, waarbij de koper enkel de vernietiging kan vragen als de dwaling essentieel is.

1.2. Vragen en opmerkingen van de commissie

Mevrouw *Patricia De Waele* vraagt of wooninspecteurs voldoende technische bagage bezitten om de eigenaars te informeren hoe die hun woning moeten herstellen. Als de eigenaars voldoende informatie krijgen, zouden er allicht heel wat minder hercontroles zijn. Hoe zit het met het opleidingsniveau en de professionaliteit van wooninspecteurs en technici? Wat zijn hun diplomavereisten?

Uit een antwoord op een schriftelijke vraag besluit het commissielid dat de gegevens over het aantal huisjesmelkers niet worden vrijgegeven omdat huisjesmelkerij onder de federale strafwet valt. Is het echter niet wenselijk dat de Wooninspectie over die cijfers beschikt? Zo kan ze oordelen of haar inspanningen tot resultaten leiden. Het aantal ongeschikte of onbewoonbare woningen blijft de laatste drie jaar min of meer stabiel: minder dan 3000. Uiteindelijk is dat maar een klein deel van de 460.000 verhuurde private panden. In ongeveer de helft van de gevallen is de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geschorst omdat de eigenaar een bezwaarschrift heeft ingediend. Mevrouw De Waele vermoedt dat een groot deel van die woningen in handen is van huisjesmelkers. Ook om die reden zou ze meer cijfers willen.

Het commissielid peilt voorts of een conformiteitsattest op initiatief van het college van burgemeester en schepenen kan worden afgeleverd en of het een einddatum bevat.

De termijn van vrijstelling in geval van overmacht wordt van twee jaar naar één jaar gebracht, hoewel die eventueel nog kan worden verlengd. Is het wel wenselijk die bijkomende administratieve verplichting te scheppen als er buiten de wil van de eigenaar iets misloopt?

Ook een huurder kan een goede woning op korte tijd ongeschikt of onbewoonbaar maken. De wooninspecteur oordeelt bij zijn eerste bezoek nochtans niet wie verantwoordelijk is voor de staat van de woning. Toch wordt bij elk huurcontract een staat van bevinding afgesloten en geregistreerd. Mevrouw De Waele stelt daarom voor om die staat van bevinding aan het verslag van de wooninspecteur te hechten. Zo kan worden uitgemaakt wie verantwoordelijk is voor de slechte staat van een woning: de huurder of de verhuurder.

Als de eigenaar een bezwaarschrift indient, zal de burgemeester voortaan niet langer alleen hemzelf maar ook de bewoner horen. Maar aangezien het voor een bezwaarschrift niet langer nodig is de woonkwaliteit vast te stellen, heeft het dan nog zin de bewoner te horen? Bovendien durven bewoners al eens de plaat te poetsen. Is de burgemeester wel verplicht de bewoner te horen? Als de procedure stil komt te liggen of vertraging oploopt, is de eigenaar immers de dupe.

De heer *Jan Penris* vraagt of de eigenaar de herstellvordering enkel aan de verkoper moet melden. Op bepaalde panden rust immers een voorkooprecht. Kan de partij met voorkooprecht ook de verkoop laten vernietigen als ze geen weet heeft van de herstellvordering?

De heer *Tom Vandromme* legt uit dat enkel de strafrechtelijke handhaving de bevoegdheid is van de Wooninspectie. Voor de administratieve handhaving is het IVA Wonen-Vlaanderen verantwoordelijk. Een wooninspecteur moet elke herstellvordering naar het parket sturen. Hij stuurt ook een kopie naar de overtreder. De herstellvordering geeft een overzicht van de gebreken. Als de eigenaar meldt dat de tekortkomingen hersteld zijn, komt de wooninspecteur samen met de technicus ter plaatse en keuren ze de woning opnieuw. De inspecteur bespreekt eventuele overblijvende gebreken met de overtreder. Die krijgt later ook een schriftelijk overzicht. Kortom, de overtreder weet steeds welke gebreken hij nog moet aanpakken.

Wooninspecteurs hebben zowel strafrechtelijke als technische taken. De technici beoordelen alleen de technische kant van de zaak. De agentschappen Wonen-Vlaanderen en Inspectie RWO organiseren samen opleidingen voor de wooninspecteurs, de technici, de controleurs kwaliteitsbewaking. Dit gebeurt vaak in samenwerking met specialisten als het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf en AIB-Vinçotte. Kortom, de wooninspecteurs en technici beschikken over voldoende kennis om het technische verslag te kunnen toepassen op een woning die ze onderzoeken.

Huisjesmelkerij is een misdrijf dat in het strafwetboek staat. De wooninspecteur is niet bevoegd om huisjesmelkerij vast te stellen, maar wel om inbreuken op de Wooncode en het Kamerdecreet bij proces-verbaal vast te stellen. Dat is een eenvoudiger beoordeling, want ze gaat enkel over de kwaliteit van de woning. De wooninspecteur gaat niet actief op zoek naar elementen die wijzen op huisjesmelkerij. In dat laatste geval moet onder meer worden vastgesteld dat de eigenaar de bedoeling heeft om zijn bewoners uit te buiten en misbruik te maken van hun precaire situatie. Het is aan de politie om die aspecten vast te stellen. Wel maakt de wooninspecteur zijn proces-verbaal over aan het parket, dat op basis daarvan bijkomend kan controleren of er sprake is van huisjesmelkerij en de eigenaar daarvoor kan vervolgen.

De parketten stellen de wooninspecteur op de hoogte van procedures tegen overtredingen van de Wooncode of het Kamerdecreet, eventueel gekoppeld aan vervolgingen wegens huisjesmelkerij. De wooninspecteur wordt echter niet op de hoogte gesteld van loutere vervolging voor huisjesmelkerij. Het is dus moeilijk daarover volledige cijfers te geven.

De Vlaamse Wooncode maakt de eigenaar verantwoordelijk voor de goede staat van de woning. De rechtspraak bevestigt dat principe. Daarnaast stelt het contract tussen huurder en verhuurder volgens het burgerlijk recht de huurder verantwoordelijk voor kleine herstellingen en voor herstel van eigen schade. De eigenaar kan de huurder eventueel ter verantwoording roepen via de vrederechter, maar hijzelf blijft voor de Vlaamse overheid verantwoordelijk voor de goede staat van de woning. De plaatsbeschrijving bij verhuring is verplicht, maar de Wooninspectie stelt jammer genoeg vast dat er vaak geen of onvoldoende gedetailleerde plaatsbeschrijvingen worden afgeleverd. Een goede plaatsbeschrijving kan nochtans zowel de huurder als de verhuurder beschermen.

De wooninspecteur voegt bij een proces-verbaal zowel een verklaring van de eigenaar als van de huurder. Beiden worden uitgenodigd om alle nuttige documenten, waaronder het huurcontract en de plaatsbeschrijving, aan de inspectie te bezorgen. Die worden dan als bijlage bij het proces-verbaal van verhoor gevoegd en komen in het gerechtelijke dossier terecht. De rechter kan daarmee rekening houden bij zijn beoordeling. Kortom, eigenaars hebben alle belang bij een goede plaatsbeschrijving. Dat is trouwens verplicht volgens het Burgerlijk Wetboek.

Als de eigenaar veroordeeld is tot herstel en de woning verkoopt, moet de nieuwe eigenaar die verplichting tot herstel contractueel op zich nemen. Of de nieuwe eigenaar dan al dan niet voorkeepsrecht heeft, maakt geen verschil. De spreker ziet echter niet in hoe de eigenaar een partij die het voorkeepsrecht uitoefent, op voorhand op de hoogte kan brengen van de herstellvordering. Hij weet immers niet of die partij zijn voorkeepsrecht zal uitoefenen.

Omdat nogal wat vragen in feite de werking van Wonen-Vlaanderen betreffen, nodigt de commissie de coördinator kwaliteitsbewaking van het agentschap, die de commissievergadering als toeschouwer bijwoont, uit om hierop te antwoorden.

Mevrouw *Dorien Van Cauwenberge*, coördinator kwaliteitsbewaking van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, bevestigt dat het agentschap de kwaliteit van woningen onderzoekt in het kader van de administratieve handhaving. Op verzoek van een belanghebbende of op eigen initiatief controleert het agentschap woningen en stelt het een advies op ten behoeve van de burgemeester. Die kan dan beslissen de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Het agentschap treedt op eigen initiatief op als het bijvoorbeeld een aanvraag tot huursubsidie controleert, maar kan ook adviezen opstellen als de Vlaamse Wooninspectie daarom vraagt. Als de burgemeester het advies niet volgt, kan het agentschap daartegen in beroep gaan bij de minister.

Het agentschap is voorstander van de ambtshalve uitreiking van conformiteitsattesten. Steeds meer gemeenten controleren de kwaliteit van woningen bijvoorbeeld in het kader van een subsidieregeling of zogenaamde krotspotacties. Om dubbele controles te vermijden is het goed dat een attest de kwaliteit van de woning bevestigt. Nu mag de gemeente enkel een attest uitreiken als een verhuurder daarom vraagt. Een conformiteitsattest vervalt van rechtswege na tien jaar. Ook als de burgemeester de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaart, vervalt het attest. Vooraleer het attest wordt ingetrokken, krijgt de eigenaar de tijd om de woning alsnog in orde te stellen. Het ontwerp raakt niet aan de geldigheidstermijn, noch aan de intrekkingregeling.

Een vrijstelling is momenteel niet mogelijk wegens overmacht, maar alleen wegens gerechtelijke procedure of strafrechtelijk onderzoek. Dat laatste vindt mevrouw Van Cauwenberge overigens onterecht: een gerechtelijke procedure betekent immers dat de Wooninspectie inbreuken heeft vastgesteld. Precies dat bezwarende element wordt dan een excuus om de administratieve boetes uit te stellen. De vrijstelling werd echter ingevoerd om eigenaars te beschermen die in de onmogelijkheid verkeren om iets aan hun woning te veranderen. De administratie stelt dan ook voor om de vrijstelling wegens gerechtelijke procedure van twee jaar te laten vallen op het ogenblik dat een algemene vrijstelling voor overmacht van één jaar wordt ingevoerd. De vrijstelling wegens overmacht wordt jaarlijks beoordeeld door de inventarisbeheerder en kan dus worden verlengd. Een nieuw kader kan worden gebaseerd op de ervaring met en de rechtspraak over overmacht. Voorheen beoordeelde een commissie de overmacht bij leegstand. Sinds de gemeenten bevoegd zijn voor het beoordelen van de leegstand, is de commissie opgedoekt.

Heel wat eigenaars die aan een administratieve procedure worden onderworpen, stellen dat de huurder verantwoordelijk zou zijn voor de staat van de woning. Ook het agentschap kan daarmee geen rekening houden: de eigenaar blijft tenslotte verantwoordelijk

voor de staat van de woning. De vrederechter is wel bevoegd om de verantwoordelijkheid van de huurder te beoordelen. Met een goede plaatsbeschrijving of een conformiteitsattest kan de eigenaar beschuldigingen weerleggen. De heffing wordt ook uitsluitend opgelegd aan de zakelijke gerechtigde. Ook daar wordt het principe van de Vlaamse Wooncode doorgetrokken: de verhuurder is verantwoordelijk.

De burgemeester kan zijn hoorplicht ten aanzien van de huurder en de verhuurder bij ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring zowel schriftelijk als mondeling uitoefenen. Het volstaat dat de burgemeester de partijen uitnodigt om hun argumenten mondeling of schriftelijk kenbaar te maken. Als een van de partijen spoorloos is, hoeft de burgemeester zijn beslissing niet uit te stellen. Het volstaat dat hij een poging heeft ondernomen om elke belanghebbende te horen. Het ontwerp van decreet wijzigt die regeling niet. Het sleutelt wel aan de ministeriële hoorplicht bij de beroepsprocedure. Ook daar is het voldoende dat de belanghebbenden worden uitgenodigd om hun bezwaren kenbaar te maken. Het ontwerp specificceert dat een schriftelijke uitnodiging volstaat voor de beroepsbeslissing.

Mevrouw *Michèle Hostekint* vraagt of in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest het aantal hercontroles is gedaald sinds de aanvrager ervoor moet betalen.

Voor zover de heer *Tom Vandromme* weet, moest in Brussel altijd al worden betaald voor de hercontrole.

2. Huurdersbond

2.1. Toelichting door de sectorcoördinator

De heer *Geert Inslegers*, sectorcoördinator van de Huurdersbond bij het VOB, staat in het algemeen positief tegenover het ontwerp van decreet. Vooral de verbeteringen van de procedures met betrekking tot de woonkwaliteit krijgen zijn goedkeuring. De discussie over de kwaliteit op de private huurmarkt is echter breder dan wat het ontwerp regelt. Het zal dus niet alle problemen op het vlak van woonkwaliteit oplossen. Eigenlijk vormen de strafrechtelijke en de administratieve vaststellingen slechts het topje van de ijsberg. Het aantal vaststellingen zegt veeleer iets over de capaciteit van beide korpsen dan over een verbeterde of slechtere situatie.

Het Steunpunt Ruimte en Wonen evalueert momenteel de kwaliteitsbewaking vanuit het perspectief van de huurder. Allicht geeft die evaluatie deze commissie ruimte om de bredere problematiek te bespreken.

Het ontwerp van decreet regelt een betere afstemming van verschillende decreten: het Hef-fingsdecreet, de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. De Raad van State heeft daar al verschillende opmerkingen over gemaakt, maar niet alle opmerkingen zijn verwerkt in de Vlaamse Wooncode.

De spreker overloopt de wijzigingen: het te huur aanbieden van een verkrotte woning of pand wordt strafbaar. Het college kan op eigen initiatief conformiteitsattesten uitreiken en niet meer alleen op vraag van de eigenaar. Daarenboven worden ook voor de oudere woningen conformiteitsattesten mogelijk. Volgens de heer *Inslegers* zal dat zeker niet leiden tot een toeloop: momenteel vragen immers heel weinig eigenaars een attest. Voorts zijn er maatregelen om de capaciteit van de Wooninspectie te verhogen, zoals de vaststellingen door gewone ambtenaren en de vergoeding voor controlebezoeken.

Heel wat wijzigingen gaan over de strafrechtelijke procedure, terwijl de administratieve procedures veel talrijker zijn. De administratiefrechtelijke vervolging is de eerste stap. De spreker vraagt enige voorzichtigheid bij het interpreteren van de cijfers: heel wat problemen worden bij het vooronderzoek vastgesteld en opgelost zonder dat er ooit een besluit

tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring komt. Hoe grondiger en sneller ingegrepen wordt, hoe beter de uitkomst. De Huurdersbond vraagt dan ook een capaciteitsversterking van de administratieve controle.

De burgemeester moet ten laatste drie maanden na een verzoek een uitspraak hebben gedaan. In de provincie Antwerpen lukt het echter niet om binnen die periode een advies te hebben van de administratieve inspectie en een besluit van de burgemeester. Ook het snelherstel wordt niet toegepast omdat de administratieve inspectie niet over voldoende mankracht en middelen beschikt. Bij snelherstel moet de woning immers snel opnieuw gecontroleerd worden.

Als er binnen de drie maanden geen uitspraak van de burgemeester is, wordt het verzoek nog niet van rechtswege ongeldig. De burgemeester kan zich dus ook later uitspreken, maar nadat de termijn verstreken is, kan de verzoeker toch in beroep gaan. Die mogelijkheid omzeilt het probleem van de onderbemanning maar zorgt voor rechtsonzekerheid. Soms krijgt de verzoeker verkeerde informatie. Zo krijgt hij geregeld te horen dat de termijn van drie maanden pas begint te lopen vanaf het advies van de gewestelijke ambtenaar. Een verzoek van een huurder wordt door sommige burgemeesters verkeerdelijk beschouwd als een vraag tot vooronderzoek. De verzoeker is bovendien niet altijd op de hoogte van het feit dat hij, op straffe van nietigheid, een verzoek aangetekend moet opsturen.

De Huurdersbond is zeker niet tegen het vooronderzoek. Na het bezoek van een gemeentelijke ambtenaar zijn heel wat eigenaars bereid de aanpassingen uit te voeren. De bond wil enkel rechtszekerheid. Als een huurder een verzoek indient, is het aan de gemeente om hem op de hoogte te stellen van de formele vereisten. Eigenlijk vindt de bond dat de vereiste van een aangetekende brief moet worden geschrapt. De gemeente zou zelf de verzoeker een bewijs moeten geven dat hij een verzoek heeft ingediend.

Ook bij de verruiming van herstelmaatregelen tot sloop en herbestemming, volgt de regering het advies van de Raad van State.

De informatieverplichting van de verkoper op straffe van nietigheid is volgens de heer Inslegers een logische maatregel.

Ook de verruiming van de energievereisten beoordeelt de sectorcoördinator gunstig. De Vlaamse Regering zal die gefaseerd invoeren. De Huurdersbond vindt het positief dat energie deel zal uitmaken van de elementaire vereisten, maar hoopt dat dergelijke controles steeds meer geïntegreerd zullen gebeuren. Dat zou positief zijn voor huurders maar ook voor verhuurders.

De Huurdersbond vraagt dat de privacy een elementaire vereiste wordt. In andere gewesten is het bijvoorbeeld verplicht dat elke huurder een eigen brievenbus heeft, ook in gebouwen met meer woongelegenheden. Een vereenvoudiging van de procedures en een duidelijke beroepsprocedure zijn andere positieve elementen van het ontwerp.

In de artikelen 24 en 43 staat dat er bij verkoop een afzonderlijke akte moet zijn met de herstelmaatregel die de rechter oplegt. De spreker vraagt zich af wat precies wordt bedoeld met 'definitieve gerechtelijke beslissing'. Is dat een vonnis met kracht van gewijsde? De heer Inslegers is er niet van overtuigd dat die vereiste nodig is en stelt voor het woord 'definitieve' te schrappen. Essentieel is dat de koper goed wordt geïnformeerd over de herstelmaatregel. Als het woord blijft staan, zouden eigenaars die een woning willen verkopen waarop een herstellvonnis rust, door in beroep te gaan kunnen vermijden dat ze de koper op de hoogte moeten brengen van het herstellvonnis.

Het is goed dat de Vlaamse Regering de kosten voor het verhaal van verhuis-, opslag-, opvang- en herhuisvestingskosten nader moet omschrijven, maar de Huurdersbond vindt

dat de procedure van tenuitvoerlegging ook moet worden verduidelijkt. Hoe zal men die kosten verhalen? Moet de beslagrechter tussenbeide komen? Nu kunnen de kosten worden verhaald als de burgemeester het initiatief tot herhuisvesten neemt. Wat dat initiatief precies is, wordt niet gedefinieerd. De sectorcoördinator vraagt om ook daarin meer klaarheid te brengen, en om duidelijk de stavingstukken te omschrijven.

De Raad van State is zeer kritisch over de impliciete inwilliging van beroep door de Vlaamse Regering. Tot nog toe veroorzaakte dat geen problemen, maar dat zou wel het geval zijn als zowel huurder als verhuurder beroep aantekenen tegen een beslissing van de burgemeester en als de Vlaamse Regering beide beroepen impliciet inwilligt. Het zou beter zijn om bij ontstentenis van een beslissing van de Vlaamse Regering de procedure te laten afhandelen door de Raad van State.

Voorts pleit de Huurdersbond voor een ruimer debat over de herhuisvestingsplicht en voor zorg voor slachtoffers van huisjesmelkers. Die slachtoffers stellen zich immers bijna nooit burgerlijke partij.

Artikel 46 regelt het toezicht op de sociale woonactoren. Het zou beter zijn hier een aparte categorie voor de huurdersorganisaties te maken, want ze vallen niet onder de opgesomde categorieën. De Huurdersbond heeft geen bezwaren tegen het principe van het toezicht en de verruiming van de bevoegdheden, maar acht een debat nodig over de manier waarop dat toezicht uitgeoefend wordt en het gebrek aan communicatie.

De verhaalprocedure tegen een administratieve geldboete zou beter bij decreet worden vastgelegd, zoals ook de Raad van State adviseert. De spreker wijst op mogelijk dubbel gebruik van de sancties in de erkennings- en subsidiebesluiten. Wel heeft de Huurdersbond er begrip voor dat de toezichthouder een bijkomende sanctie nodig heeft tegen wie vernietigde of analoge beslissingen blijft uitvoeren.

Tot slot heeft de heer Inslegers nog vragen bij artikel 51, 2° en 3°. Dat sociale huisvestingsmaatschappijen in elkaars kapitaal participeren, kan hij nog begrijpen, maar wat is het doel van de participatie van verzekeringstussenpersonen en sociale huisvestingsmaatschappijen in elkaars kapitaal?

2.2. *Vragen en opmerkingen van de commissie*

Mevrouw *Patricia De Waele* vraagt, in het kader van het pleidooi van de Vlaamse Woonraad voor een studie over de impact op de private woonmarkt, om cijfers over verhuurders die een woning verkopen nadat ze problemen hadden met een huurder. Het commissielid vreest dat de – typisch Vlaamse – kleine occasionele verhuurder wordt afgeschrikt door bepaalde nieuwe verplichtingen. De markt heeft hen nochtans nodig, want er zijn niet genoeg socialehuurwoningen.

Mevrouw De Waele wijst erop dat de meest kwetsbare groep zich moet wenden tot de private markt, omdat hij geen plaats vindt in het socialehuursysteem. In dat verband attendeert zij op het stijgende aantal gerechtelijke uithuiszettingen, tot 60 per dag. Precies die mensen hebben de meeste begeleiding nodig. De private verhuurders beschikken echter niet over wettelijke middelen om zich vooraf te informeren over kandidaten. Hoe staat de Huurdersbond tegenover dergelijke gegevensverzameling? Mevrouw De Waele heeft het er moeilijk mee dat eigenaars zich niet voldoende kunnen inlichten, terwijl overbewoning wel strafbaar kan worden gesteld. Ze peilt in dat verband nog of de Huurdersbond gegevens van klachten over verhuurders bewaart.

Volgens het commissielid brengt het ontwerp van decreet de rechtszekerheid van de verhuurder in het gedrang daar bij het kraken van een woning de woonkwaliteit kan worden verhaald op de eigenaar. Mevrouw De Waele vraagt zich af hoe dat artikel in het ontwerp van decreet is geraakt.

Wat levert het op om informatie over een herstellvordering verplicht te maken bij een verkoopovereenkomst, als er nu al voldoende andere attesten bestaan waaruit men kan afleiden of een woning aan de Wooncode voldoet?

Tot slot vraagt mevrouw De Waele of de nieuwe regeling en de kosten die eruit voortvloeien bij het te huur stellen, verhuurders niet minder inschikkelijk zullen maken om minnelijke, voortijdige verbrekingen van huurcontracten te aanvaarden.

De heer *Geert Inslegers* erkent dat het aanbod op de private huurmarkt slinkt, maar die vaststelling overschrijdt de impact van het voorliggende ontwerp van decreet. Alle partners in de Woonraad hebben samen een strategisch plan voorgesteld met aanbodversterkende maatregelen. Noch de afwijzing van normering van de woonkwaliteit, noch haar promotie tot enige weg zijn verstandige keuzes, oordeelt de spreker. Hij verkiest duidelijke doelstellingen op het vlak van betaalbaarheid en kwaliteit.

De Huurdersbond houdt in de eerste plaats gegevens over huurders bij, niet over verhuurders. Ook de problematiek van de uithuiszetting is veel ruimer dan wat vandaag voorligt. Die stijging heeft niet alleen te maken met woonkwaliteit, maar ook met de economische crisis en structurele betaalbaarheidsproblemen. Huursubsidies zouden de kloof tussen kwaliteit en betaalbaarheid kunnen dichten, maar die ontbreken.

Wat het opvragen van informatie bij kandidaat-huurders betreft, attendeert de spreker op een uitgebreid advies van de Privacycommissie uit 2009. Het gaat uit van het eenvoudige principe dat de verhuurder het recht heeft de huurder te selecteren op basis van relevante elementen. Daartoe behoren het vermogen om de huur te betalen maar ook de gezinssamenstelling. Het eerste is immers een belangrijke huurverplichting en aan het tweede moet de woning aangepast zijn. Dat zijn volgens de spreker geen overdadige vragen.

Overbewoning betekent dat meer mensen in een woning verblijven dan volgens de technische norm van woonbezetting mogelijk is, en dat dit een acuut veiligheids- of gezondheidsrisico meebrengt. In de praktijk wordt dit oordeel zeer zelden uitgesproken. Om een verhuurder strafrechtelijk te veroordelen, moet worden bewezen dat hij op de hoogte was en de intentie had. Het doel van dit artikel is om matrasverhuring aan te pakken.

Bij kraken hangt het ervan af of de eigenaar op de hoogte is of niet. Als hij dat niet is, geldt dezelfde redenering als daarnet. Als hij op de hoogte is van de kraak en deze gedooft, werkt hij eigenlijk mee en is hij ook verantwoordelijk voor het misdrijf.

Wat de informatieplicht betreft, gaat de notaris bij verkoop inderdaad na of onder meer het stedenbouwkundig attest aanwezig is, maar dat attest zegt niets over de woonkwaliteit en de conformiteit met de Vlaamse Wooncode.

Tot slot denkt de heer Inslegers dat de voorliggende regeling weinig of niets te maken heeft met de bereidheid van verhuurders om in der minne een huurcontract voortijdig te beëindigen. De Vlaamse Wooncode stelt immers dat een huurwoning op elk moment moet beantwoorden aan de elementaire kwaliteitsnormen. Dat is juist het verschil met de Huurwet. Het conformiteitsattest blijft ook bij de woning horen, zodat het niet bij elke verhuring opnieuw moet aangevraagd worden.

3. Algemeen Eigenaarssyndicaat

3.1. Toelichting door de voorzitter

De heer *Fred Niemans*, voorzitter van AES-Vlaanderen, heeft vragen bij de inspectie van woningen. Wie voert die uit? Zijn het mensen met of zonder een VDAB-opleiding? Zijn de opleidingen van het departement zelf niet gekleurd? De spreker merkt op dat vrede-

rechters bij geschillen veeleer architecten of ingenieurs aanstellen. Aangezien het ontwerp ruime bevoegdheden verleent aan de inspectie, stelt het AES voor om minimumeisen op te leggen. Eenvormigheid zou zowel de kwaliteit ten goede komen als eigenaars en verhuurders geruststellen.

De Wooninspectie wordt in de praktijk vaak ingeschakeld door huurders als er ruzie is over herstelling, bij wanbetaling of omdat ze – onterecht – denken dat ze daarmee sneller aan een sociale woning zullen raken. Op dergelijke kritieke momenten zou, in navolging van het Burgerlijk Wetboek, het proces-verbaal van plaatsbeschrijving bij intrede als referentiepunt moeten worden genomen, oordeelt de spreker, en niet pas tijdens de gerechtelijke procedure. De vraag is immers wie verantwoordelijk is voor de onbewoonbare toestand die de inspectie vaststelt. De ervaring van de zeventien juristen die het AES in dienst heeft om dagelijks 150 telefonische adviezen te geven aan 30.000 leden, leert dat systematische beschadiging van panden door huurders zeer vaak voorkomt.

Het AES vindt de Wooncode eenzijdig. Het is de huurder die contact opneemt met de inspectie. De eerste inspectie is bovendien niet tegensprekelijk. De aanpak is veeleer betuigend dan gericht op conformiteit, terwijl dat laatste toch de bedoeling zou moeten zijn. Als het pand niet genoeg punten haalt en onbewoonbaarheidsverklaring volgt, kan het huurcontract zelfs retroactief worden vernietigd en moet de verhuurder in dat geval de huur geheel of gedeeltelijk terugbetalen.

Het AES stelt daarom voor om de controle interactief te maken en de verhuurder al bij het eerste bezoek te betrekken. De inspecteur zou niet alleen punten moeten geven maar ook moeten vertellen hoe de verhuurder de woning conform kan maken. Hij moet verder ook de huurder aanspreken, wat nu te weinig gebeurt. De heer Niemans geeft het voorbeeld van schimmelvorming bij onvoldoende verluchting.

Het strafbaar maken van te huur stellen zonder enige schade of klacht, gaat te ver. Voorts kan men bij overbewoning, bijvoorbeeld ten gevolge van een nieuwe gezinssamenstelling na scheiding, moeilijk de fout bij de verhuurder leggen. Die is immers machteloos want een vrederechter zal nooit alleen om die reden een huurovereenkomst ontbinden.

Van matrassenverhuur distantieert het AES zich uitdrukkelijk. Leden die zich aan huisjesmelkerij bezondigen, krijgen hun lidgeld terug en worden onmiddellijk uit het ledenbestand geschrapt.

De opname van energieprestaties in de Wooncode vindt de heer Niemans vaag: de invulling wordt aan de Vlaamse Regering overgelaten. Koelen met airco staat haaks op energieprestaties die naar de Kyotonormen verwijzen. Bovendien vreest de spreker dat dergelijke verplichte investeringen de huurprijzen zullen doen stijgen of het aanbod verder doen krimpen. De voorzitter herinnert eraan hoe de energieprestatiecertificaten hun doel compleet voorbijgeschoten zijn. Men betaalt ervoor maar de bedrijven die ze uitschrijven, doen dat op basis van telefonische inlichtingen en komen zelfs niet ter plaatse.

De heer Niemans vat samen dat het ontwerp van decreet andermaal de lasten van eigenaars en verhuurders verzwaart, dat de kwaliteit en de uniformiteit van de Wooninspectie niet worden gegarandeerd, dat deze inspectie geen referentiepunt bevat en dat ze niet interactief maar repressief is. De huurders worden met rust gelaten. Hij vreest een verdere ontmoediging van de privémarkt door overdreven betutteling.

Veel verhuurders zijn mensen tussen zestig en zeventig die hun pensioen van zelfstandige aanvullen. Zij moeten met lede ogen aanzien hoe de panden die ze met noeste arbeid hebben verworven, worden verwaarloosd en dat de wanbetaling enorme proporties aanneemt. De gerechtelijke procedures nemen toe, de relaties tussen verhuurders en huurders verstar-

ren. Dit ontwerp van decreet zal dat niet verbeteren, voorspelt de spreker. Hij pleit voor een ruimer debat over een systeem van huursubsidiëring.

3.2. *Vragen en opmerkingen van de commissie*

Commissievoorzitter *Jan Penris* wijst erop dat de aansprakelijkheid van huurders vooralsnog geen gewestelijke bevoegdheid is. Voorlopig moet de commissie zich beperken tot kwaliteitsbewaking.

Mevrouw *Patricia De Waele* vraagt om cijfers over verhuurders die hun woning verkopen na de confrontatie met probleemgevallen. Uit een studie van het Onderzoeks- en Informatiecentrum van de Verbruikersorganisaties over de betaalbaarheid van woningen blijkt dat 84 percent van de huurders de prijs correct vindt ten opzichte van de waarde van het onroerend goed, en 80 percent correct ten opzichte van hun inkomen. Het commissielid concludeert dat slechts een klein segment betaalproblemen heeft.

Commissievoorzitter *Jan Penris* merkt op dat de betaalbaarheid van huurwoningen al evenmin een bevoegdheid van het Vlaams Parlement is. Ook dat is een federale aangelegenheid.

Mevrouw *Patricia De Waele* wilde aantonen dat heel wat huurders financieel in staat zijn hun huurwoning als een goede huisvader te onderhouden. Het segment met de probleemgevallen is klein. Ze is bang dat het ontwerp veel eigenaars uit de private huurmarkt zal doen verdwijnen.

Het commissielid vraagt vervolgens naar de visie van de heer Niemans over de mogelijkheid dat betere energieprestaties voor waardevermeerdering en dus hogere verkoopprijzen zullen zorgen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* betreurt dat de heer Niemans de belangen van huurders en verhuurders lijnrecht tegenover elkaar plaatst. Ze erkent dat ook huurders verplichtingen hebben, maar de spreker veralgemeent uitzonderlijke gevallen. Verhuurders moeten hun panden rendabel kunnen verhuren en de markt mag niet krimpen, maar dat maakt het niet minder onaanvaardbaar dat verkrotte of overbezette woningen, laat staan matrassen worden verhuurd.

Het commissielid vraagt of de AES-voorzitter het ermee eens is dat een pand na verloop van langere tijd door slijtage in een zo slechte staat kan zijn dat ongeschiktheid of onbewoonbaarheid dreigt.

Wat de energieprestaties betreft, is het volgens mevrouw Hostekint de bedoeling om de maatregelen gradueel in te voeren tegen 2020. Dat is ook in het belang van de verhuurder, van wie het pand in waarde stijgt en die kan genieten van premies vanwege de overheid.

Mevrouw *Griet Coppé* sluit zich bij haar collega aan. Haar ervaring is dat bij inspectie ook de verhuurder wordt uitgenodigd. Onbewoonbaarheid wordt niet zomaar uitgesproken. Kwaliteit is nodig en goed voor de hele buurt. Tegelijk wil haar fractie blijven zorgen voor een goede private huurmarkt.

De heer *Veli Yüksel* wil weten van hoeveel percent van de bestaande huurwoningen het dak nog moet geïsoleerd worden tegen 2020. Hoe staat AES tegenover deze maatregel?

De heer *Fred Niemans* antwoordt dat ook eigenaars en verhuurders streven naar woningkwaliteit. Wanbetaling zorgt wel voor uitstel van investeringen. Het AES distantieert zich van huisjesmelkers. Eigenaars die zich aan dat soort praktijken wagen, worden zoals

gezegd geweigerd als lid. Anderzijds herhaalt de spreker zijn bezwaar tegen het gebrek aan evenwicht tussen huurders- en verhuurdersreglementering en tegen de betutteling.

De juristen die voor het AES werken, signaleren wanbetaling als een schrijnend probleem. Uithuiszetting is het uiteindelijke gevolg, maar een vrederechter spreekt haar pas uit na minimaal drie maanden huurachterstand. Naast de derving van de huurinkomsten zelf brengt dit voor de eigenaar de hoge kosten van deurwaarders en advocaten mee. Alleen de deurwaarder vraagt al 1500 tot 1700 euro voor een uithuiszetting. Na een dergelijke ervaring verliest een aantal eigenaars interesse in verhuur. Steeds meer eigenaars geven de voorkeur aan een investering in het comfort van hun eigen huisvesting.

Wat de betaalbaarheid betreft, hebben verhuurders 90 percent van de problemen met 10 percent van de huurders. Wanbetaling doet zich niet voor bij de hogere huurprijzen, maar veeleer in het segment tussen 400 en 600 euro. Daar krijgt men te maken met mensen die ofwel hun huur niet kunnen betalen, ofwel die uitgave als laagste prioriteit op hun lijst zetten. Dat laatste is niet eens onlogisch, daar het effect niet onmiddellijk te voelen is. Bij aankopen in winkels is dat anders. Betaalbaarheid heeft vooral te maken met de inkomsten van huurders en niet zozeer met de hoogte van de huurprijs. Echtscheiding en afhankelijkheid van een vervangingsinkomen spelen een rol.

Verbetering van energieprestaties brengt inderdaad waardevermeerdering mee voor de eigenaar maar niet onmiddellijk. Ze blijkt pas bij verkoop of bij de – wettelijk geregelde – verhoging van de huurprijs. De opbrengst moet ook in verhouding staan tot de oorspronkelijke investering, anders werkt het niet.

De heer Niemans schat dat de belangen van verhuurders en huurders voor 80 percent gelijk lopen. Beide partijen hebben belang bij een correcte prijs. Het rendement van de investering bedraagt overigens gemiddeld 3 tot 4 percent.

Vervolgens preciseert de voorzitter dat het AES niet zozeer vraagt dat de Wooninspectie aanwezig is bij de intrede, maar wel dat deze bij haar momentopname rekening houdt met het proces-verbaal van intrede en tevens de verhuurder uitnodigt.

Wat de verplichte dakisolatie betreft, vraagt de heer Niemans hoe die geregeld zal worden voor appartementen in mede-eigendom. Hij ziet ook een discriminatie tussen eigenaars-verhuurders aan wie die isolatie wordt verplicht, en eigenaars-bewoners, die daarin vrij zijn. Dergelijke maatregelen verzwaren de last voor de verhuurders, ook psychologisch, want zij hebben tegelijk het gevoel dat huurders precies mogen doen wat ze willen.

Jan PENRIS,
voorzitter

Wim WIENEN,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

AES	Algemeen Eigenaarssyndicaat
AIB	Association des Industriels de Belgique
IVA	intern verzelfstandigd agentschap
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
VDAB	Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding
VOB	Vlaams Overleg Bewonersbelangen