



Vlaams
Parlement

stuk **1861** (2012-2013) – Nr. 4
ingediend op 25 maart 2013 (2012-2013)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten
wat de woonkwaliteitsbewaking betreft

Amendementen

voorgesteld na indiening van het verslag

Stukken in het dossier:
1861 (2012-2013) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2: Amendementen
– Nr. 3: Verslag

verzendcode: WON

AMENDEMENT Nr. 5

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

Artikel 7

In de voorgestelde tekst van artikel 5, §1, eerste lid, 1° schrappen.

VERANTWOORDING

Eenzijdig uitgaan van een minimumvloeroppervlakte betekent niet per se een verbetering van de kwaliteit en veiligheid. Integendeel. Uit de praktijk blijkt dat de controleambtenaren voorstellen om bepaalde ruimtes te suppressen om te voldoen aan de oppervlakenorm. In se komt het erop neer dat de ambtenaar voorstelt om de investeringen om de bewoner meer comfort te bieden (eigen badkamer, toilet en keuken) teniet te doen, zodat de vrijgekomen ruimte ten goede komt aan de oppervlakte.

**AMENDEMENT Nr. 6**

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

Artikel 7

Aan de voorgestelde tekst van artikel 5, §5, de volgende zin toevoegen:

“Deze webtoepassing kan enkel informatief van aard zijn en zal in geen geval dienen om de huurprijzen dwingend te maken.”.

VERANTWOORDING

De huurprijsbepaling hangt van verschillende criteria af. Zo is de ligging uiteraard van belang, maar ook de oppervlakte, de aanwezigheid van een tuin of garage, de verdieping, het aantal kamers enzovoort hebben een invloed op de huurprijs.

Niet alle specifieke woonkenmerken kunnen gekend zijn en derhalve kan een prijsbepaling niet het gevolg zijn van een exact wiskundig model. Om die reden alleen kan de webtoepassing in geen geval dienen om de huurprijzen dwingend te maken.

Het is echter de verhuurder die het recht heeft om – in alle vrijheid – een huurprijs te bepalen die hij geschikt vindt voor het te verhuren pand. Het is daarom van groot belang dat de webtoepassing enkel gebruikt wordt als hulpmiddel om zich een idee te vormen van de huurprijs, maar ze kan geenszins de bedoeling hebben om huurprijzen dwingend te laten vastleggen.



AMENDEMENT Nr. 7

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

Artikel 21

Aan de voorgestelde tekst van artikel 17bis, §2, een vierde lid toevoegen, dat luidt als volgt:

“Indien de verhuurder beschikt over een conformiteitsattest of via de staat van bevinding kan aantonen dat de verhuurder niet verantwoordelijk is voor de ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsverklaring, vervallen de verplichtingen waaraan de verhuurder moet voldoen, en die worden opgesomd in paragraaf 2, eerste lid.”.

VERANTWOORDING

Een conformiteitsattest is een officieel document waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de opgelegde gewestelijke woonnormen. Het attest is tien jaar geldig, ook na overdracht van het zakelijk recht. Het hangt met andere woorden ‘vast’ aan het pand.

Indien de verhuurder in het bezit is van dergelijk conformiteitsattest, of via de staat van bevinding kan aantonen dat zijn woning voldeed aan de vigerende normen, kan de verhuurder logischerwijze niet verantwoordelijk gesteld worden voor de ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsverklaring.

De huurder kan namelijk zelf verantwoordelijk zijn voor de kwaliteitsdaling van het verhuurde pand. Het gebeurt meer dan eens dat de huurder het bewoonde pand beschadigt, waardoor het strafpuntensaldo de maximumnorm overschrijdt. In dat geval kan de verhuurder uiteraard niet opdraaien voor de bijkomende kosten, zoals beschreven in artikel 21 van het ontwerp van decreet dat betrekking heeft op artikel 17bis, §2 (o.a. de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning, de kosten om de woning te ontruimen en de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair).

De private huurmarkt krimpt; nochtans is de private woonmarkt noodzakelijk om iedereen aan een degelijke woonst te helpen, aangezien de overheid via sociale huisvesting er niet in slaagt om aan die doelstelling te voldoen.

Teneinde het grondwettelijk recht op kwalitatief wonen te verzekeren is het nodig dat de private woonmarkt meer rechtszekerheid verkrijgt. Daarom is dit voorgestelde amendement onontbeerlijk.

**AMENDEMENT Nr. 8**

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

Artikel 24

Een 3°/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“3°/1 aan paragraaf 2, eerste lid, wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt:

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

VERANTWOORDING

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

Door dit artikel worden er tevens zeer uitgebreide verbalisatie- en visitatiebevoegdheden bij huiszoeken gegeven aan wooninspecteurs, ambtenaren en technici. We mogen er dus van uitgaan dat zij over de nodige kwalificaties beschikken inzake beroepsdiplomavereisten.



AMENDEMENT Nr. 9

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

Artikel 24

Een 3°/2 invoegen, dat luidt als volgt:

“3°/2 in paragraaf 2 wordt na het eerste lid een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

VERANTWOORDING

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

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

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



AMENDEMENT Nr. 10

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

Artikel 25

Een 5°/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“5°/1 in paragraaf 6, tweede lid, wordt aan de eerste zin de volgende zinsnede toegevoegd:

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

VERANTWOORDING

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

In de praktijk wordt deze eerste herstelcontrole niet aangerekend, maar decretale verankering sluit verwarring uit.



AMENDEMENT Nr. 11

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

Artikel 26

Een 3° toevoegen, dat luidt als volgt:

“3° een achtste lid wordt toegevoegd, dat luidt als volgt:

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

VERANTWOORDING

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



AMENDEMENT Nr. 12

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

Artikel 32

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

De voorgestelde wijziging van artikel 4, vierde lid, van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, schept – zoals trouwens de oorspronkelijke tekst in het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders – nog geen duidelijkheid over de verantwoordelijkheid van de huurder met betrekking tot het niet vervangen van de batterij.

De verhuurder moet bij aanvang van het nieuwe huurcontract kunnen aantonen dat zijn pand voldoet aan deze verplichting, terwijl de afdwingbaarheid van de huurdersverplichtingen ingevolge dit artikel (en het oorspronkelijke decreet) nauwelijks aan bod komt.

Een huurder die bijvoorbeeld nalaat om de rookmelders goed te onderhouden stelt zich bloot aan een vals gevoel van veiligheid. Daarenboven is niet duidelijk wie aansprakelijk is wanneer een rookmelder het laat afweten bij een brand. Dergelijke zaken moeten ook decretaal verankerd worden.

Daarnaast is het belangrijk dat elke verzwaring of verplichting jegens de verhuurder in de toekomst getoetst wordt aan de afdwingbaarheid van verplichtingen en aansprakelijkheid van de huurder. De indiener van dit amendement pleit er daarom voor om het debat van de huurwaarborg te heropenen. Een waarborg van drie maanden is realistischer ingevolge de uitbreiding van reglementeringen ten opzichte van de private verhuurder. De huidige waarborg van twee maanden is nu al onvoldoende om alle nieuwe investeringen van de eigenaar in te dekken.

■