



Vlaams  
Parlement

stuk **1848** (2012-2013) – Nr. 10  
ingediend op 15 mei 2013 (2012-2013)

## Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten  
met betrekking tot wonen

## Amendementen

voorgesteld na indiening van het verslag

Stukken in het dossier:

- 1848** (2012-2013) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2 en 3: Amendementen
- Nr. 4: Motie houdende raadpleging Raad van State
- Nr. 5: Verslag over hoorzitting
- Nr. 6: Advies van de Raad van State
- Nr. 7 en 8: Amendementen
- Nr. 9: Verslag

verzendcode: WON

**AMENDEMENT Nr. 49**

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

Artikel 5

**De bij 1° voorgestelde tekst vervangen door wat volgt:**

*“In de periode 2009-2023 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1. van het decreet Grond- en Pandenbeleid, uit met 43.440 sociale huurwoningen, die verwezenlijkt worden in de periode 2009-2023.”.*

**VERANTWOORDING**

Het is niet de taak van de overheid om als vastgoedmakelaar of verkavelaar op te treden. Het sociale huisvestingsbeleid moet zich toespitsen op zijn kerntaak, met name een kwaliteitsvolle sociale huurwoning aanbieden aan de meest kwetsbaren. De aldus vrijgekomen middelen kunnen enerzijds gebruikt worden om het aantal sociale huurwoningen versneld bij te bouwen, en anderzijds om alternatieve woonvormen te ontwikkelen in het kader van efficiënt toekomstig ruimtegebruik ingevolge de verhoogde woonnood omwille van de te verwachten bevolkingsgroei.

**AMENDEMENT Nr. 50**

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

Artikel 7

**In de voorgestelde tekst 4° schrappen.**

**VERANTWOORDING**

Het opstellen van schattingsverslagen is geen exclusief recht dat toebedeeld is aan de landmeters-experten. Artikel 577-4, §1, van het Burgerlijk Wetboek stipuleert namelijk: “[...] de basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar. Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.”.

In het voorstel wordt toegevoegd dat schattingsverslagen ook door landmeter-experten mogen uitgevoerd worden. Deze toevoeging van het beroep ‘landmeter-expert’ in dit ontwerp van decreet is onvolledig zonder de aanvulling van de in het Burgerlijk Wetboek opgesomde beroepscategorieën. In concreto gaat het om notarissen, landmeter-experten, architecten en vastgoedmakelaars. Nergens is er een gefundeerde motivering waarom – naast het aankoopcomité – de schattingsverslagen exclusief door landmeter-experten zouden mogen uitgevoerd worden.



**AMENDEMENT Nr. 51**

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

Artikel 15/1 (nieuw)

**Een artikel 15/1 invoegen, dat luidt als volgt:**

*“Art. 15/1. In artikel 41 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009, wordt paragraaf 3 geschrapt.”.*

**VERANTWOORDING**

Dit artikel in de Vlaamse Wooncode bepaalt dat sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) niet-residentiële ruimten kunnen verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder bepaalde voorwaarden.

Maar liefst 67,06 procent van de sociale huisvestingsmaatschappijen hebben de mogelijkheid aangevraagd om ook niet-residentieel vastgoed te kunnen verhandelen. De groeiende interesse van de SHM's in het niet-residentieel vastgoed toont nog maar eens aan dat de SHM's steeds vaker verzaken aan hun kerntaak en dat ze de focus verleggen naar commerciële activiteiten.

We moeten erover waken dat sociale huisvesting sociaal blijft, door met name te blijven focussen op het aanbieden van een kwaliteitsvolle woonst aan de meest kwetsbaren. Die nood blijft hoog want het aanbod aan sociale woningen is vandaag ruimschoots onvoldoende om de kandidaat-huurders een sociale woning te bezorgen. Jaar na jaar groeit die wachtlijst nog aan. De schaarse beschikbare middelen dienen maximaal ingezet te worden om kwaliteitsvolle woningen aan te bieden aan de meest kwetsbaren.

**AMENDEMENT Nr. 52**

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

Artikel 16

**Aan de bij 2° voorgestelde tekst de volgende zin toevoegen:**

*“Schattingsverslagen kunnen zowel door notarissen, landmeter-experten, architecten en vastgoedmakelaars uitgevoerd worden.”.*

**VERANTWOORDING**

Zie verantwoording bij amendement nr. 50.



**AMENDEMENT Nr. 53**

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

Artikel 37/1 (nieuw)

**Een artikel 37/1 invoegen, dat luidt als volgt:**

*“Art. 37/1. In artikel 74 van hetzelfde decreet wordt een derde lid toegevoegd dat luidt als volgt:*

*“De Vlaamse Regering verbindt er zich toe om in haar communicatie over de sociale verhuurkantoren zowel de voor- als nadelen toe te lichten die inherent verbonden zijn aan het verhuren via een SVK.”.*

**VERANTWOORDING**

In de communicatie naar de burger wordt het verhuren via een sociaal verhuurkantoor gepromoot. Daarvoor werd 2 miljoen euro uitgetrokken. Men tracht de private verhuurder over de streep te trekken door te wijzen op een stipte betaling, negen jaar fiscaal voordeel, renovatiepremies en geen administratieve rompslomp. Maar evenzeer meldenswaardig is dat de huurprijs laag is en er met andere woorden geen fair rendement is. Daarenboven blijkt uit verslagen van de Vlaamse ombudsman dat een ‘gegarandeerde’ huuropbrengst relatief is. Er zijn sociale verhuurkantoren (SVK's) die betalingen stopzetten zonder de eigenaar te verwittigen. En slechts 1,47 procent van de aangevraagde renovatiepremies werd ingewilligd. Een verhuurder die er trouwens voor kiest om zijn pand via een erkende makelaar te verhuren, heeft ook geen administratieve rompslomp.

De verhuurder heeft het recht te weten dat het SVK-personeel niet beschikt over de nodige attesten waaruit blijkt dat ze de klant (verhuurder én huurder) juridisch kunnen bijstaan en inlichten over alle aspecten van de huurmarkt. Minstens een diploma van erkend vastgoedmakelaar zou een meerwaarde betekenen.

Het is deontologisch aangewezen om ook te wijzen op de gevolgen van een eventuele samenwerking met een SVK. Wat gebeurt er bij een scheiding of wanneer men zwaar ziek wordt? Wat als men uit onverdeeldheid wil treden na een overlijden of wanneer men gewoon wil verkopen? Een eventuele verkoop om het hoofd te bieden aan onvoorziene levensproblemen is niet mogelijk, minstens zeer moeilijk. Tenzij men een koper kan vinden die het contract met de SVK wil voortzetten. Dit is in de praktijk onhaalbaar.

Het is daarom aangewezen om de potentiële SVK-verhuurder en huurder ook te informeren over de mogelijke gevolgen van een samenwerking met een SVK.

**AMENDEMENT Nr. 54**

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

Artikel 42

**Een 6° toevoegen, dat luidt als volgt:**

*“6° de kredietverstrekker verbindt er zich toe correct te communiceren over de eventuele reglementaire verplichting van een schuldsaldoverzekering.”.*

**VERANTWOORDING**

De kandidaat-ontlener voor een sociale lening heeft het recht om vanaf het begin juist en correct geïnformeerd te worden.

In de praktijk bestaan schrijnende voorbeelden van ontleners die, na een goedkeuring van lening, kosten en plannen maken en later tot de vaststelling komen dat hun dossier door een andere organisatie tegengehouden is.



## **AMENDEMENT Nr. 55**

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

Artikel 50

**In de bij 3<sup>o</sup> voorgestelde tekst, op de tweede en derde regel, de woorden “met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen,” schrappen.**

### **VERANTWOORDING**

Het aftoetsen aan de inkomensvoorwaarde wordt door middel van het ontwerp van decreet afgeschaft voor de later intredende partners, maar ook voor kinderen die terug bij de ouders willen inwonen. Dit betekent dat mensen met een te hoog inkomen nu opnieuw gemakkelijker kunnen toetreden tot een lopend huurcontract.

Het schrappen van de inkomensvoorwaarden zet de deur voor misbruik open. Het is niet denkbeeldig dat partners zich niet samen inschrijven omdat het inkomen boven de grens zit, maar dat één van de partners kort na de ondertekening van het huurcontract komt inwonen. Sociale huurwoningen gaan zo onterecht naar diegenen die in de mogelijkheid zijn om op de private huurmarkt te huren. En rechthebbenden lopen zo meer risico om geen sociale huurwoning te kunnen betrekken.

Vandaag bestaan er reeds verschillende vormen van misbruik tegen artikel 92 van de Vlaamse Wooncode, dat stelt dat men zijn sociale huurwoning als hoofdverblijfplaats dient te betrekken en er gedomicilieerd moet zijn. De twee vormen van misbruik zijn:

- ofwel bewoont de sociale huurder de woning niet werkelijk;
- ofwel bewoont de sociale huurder de woning met meer personen dan aangegeven. De huurder is er zelf toe gehouden om iedere wijziging in zijn gezinssamenstelling mee te delen.

Het is daarom beter om de regel van de inkomensvoorwaarden te behouden, en dat specifieke gevallen, zoals het terug inwonen van kinderen, afzonderlijk bekeken worden.



## **AMENDEMENT Nr. 56**

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

Artikel 67

**Dit artikel schrappen.**

### **VERANTWOORDING**

De gevolgen van de toewijzingsregels aan bijzondere doelgroepen zal een pervers effect teweegbrengen. De projectontwikkelaar zal ofwel noodgedwongen afhaken en het project niet realiseren waardoor er geen enkele (bescheiden) woonentiteit bijgebouwd wordt, ofwel zal de projectontwikkelaar het geleden verlies doorrekenen in de prijzen van de ‘vrije’ units.

Het resultaat zal een aanzienlijke daling van bescheiden woonentiteiten zijn, waardoor prijsstijgingen wegens een stijgende vraag en een dalend aanbod te verwachten zijn.

Een grondige evaluatie van het Grond- en Pandendecreet dringt zich op om de huidige knelpunten aan te pakken.

