Vlaams Parlement

stuk **1861** (2012-2013) – Nr. 1
ingediend op 11 januari 2013 (2012-2013)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft

verzendcode: WON

INHOUD

Memorie van toelichting 3
Voorontwerp van decreet van 29 juni 2012 29
Advies van de Vlaamse Woonraad 45
Voorontwerp van decreet van 21 september 2012 55
Advies van de Raad van State 73
Ontwerp van decreet 87

MEMORIE VAN TOELICHTING

1. Algemene toelichting

Het Vlaamse woonkwaliteitsinstrumentarium zit momenteel verankerd in twee decreten: de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode) en het Kamerdecreet (decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers). De Vlaamse Wooncode bevat de minimale veiligheids-gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten voor woningen, terwijl het Kamerdecreet specifieke vereisten oplegt m.b.t. kamers. Dit maakt de regelgeving inzake woningkwaliteit onvoldoende transparant voor gemeenten, verhuurders en bewoners en beperkt de coherentie van het instrumentarium.

In de beleidsnota Wonen 2009-2014 (cf. punt 6.3.2, p. 47) wordt het belang van een transparante en duidelijke regelgeving onderstreept en het streven naar 'wetmatige coherentie' vooropgesteld. Om de woonkwaliteitsbewaking in Vlaanderen te optimaliseren, wordt dan ook voorgesteld om het Kamerdecreet te integreren in de Vlaamse Wooncode. Daartoe wordt titel III ('Kwaliteitsbewaking') van de Vlaamse Wooncode grotendeels herwerkt.

De integratieoefening vereist eerst en vooral een duidelijke keuze over de manier waarop de decretale normen geconcretiseerd worden. Voor kamers zijn de minimumnormen momenteel immers in het decreet zelf geconcretiseerd, terwijl de Vlaamse Wooncode ter zake enkel de hoofdlijnen uitzet en de concrete invulling aan de Vlaamse Regering overlaat. In het ontwerp wordt voorgesteld om de aanpak uit de Vlaamse Wooncode te behouden. Het volstaat dat de decreetgever het kader, en dus de grote lijnen, uitzet. De Vlaamse Regering verzorgt vervolgens de concrete invulling, uiteraard binnen de grenzen die decretaal worden aangegeven en rekening houdende met de veranderende maatschappelijke context maar ook met het behoud van het bestaande beschermingsniveau voor de specifieke doelgroepen.

Vervolgens wordt de verhouding van – en de relatie tussen – de kernbegrippen 'woning' en 'kamer' scherp gesteld. De definitie van het begrip 'woning' in artikel 2, §1, 31°, van de Vlaamse Wooncode luidt als volgt: "elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande". Een kamer is conform het Kamerdecreet een "woning waarin één of meer voorzieningen (wc, bad of douche, kookgelegenheid) ontbreken en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimte in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt". Een kamer is met andere woorden een niet-zelfstandige woning. Het is bijgevolg duidelijk dat het begrip 'woning' zowel zelfstandige als niet-zelfstandige woningen omvat. In het ontwerp worden kamers dan ook beschouwd als een bijzonder type woning, waarvoor de Vlaamse Regering specifieke vereisten en normen vaststelt.

Het Kamerdecreet bevat nu al vele bepalingen die parallel lopen met bepalingen van de Vlaamse Wooncode of die ernaar verwijzen. De meeste van die bepalingen kunnen dus integraal weggelaten worden. Bepalingen die wel uitdrukkelijk geïntegreerd worden, al dan niet mits aanpassing, betreffen de richthuurprijs (artikel 5 van het Kamerdecreet), de aanvullende gemeentelijke normen (artikel 9 van het Kamerdecreet), de verzegelingsbevoegdheid (artikel 19 van het Kamerdecreet) en de ruimere toegangsbevoegdheid (artikel 20 van het Kamerdecreet).

In het ontwerp worden de normen, procedures, aanvullende bevoegdheden (van lokale besturen) en sanctiemechanismen voor zelfstandige en niet-zelfstandige woningen beter afgestemd. Daaraan werd ook bij eerdere decreetswijzigingen al aandacht besteed, maar de mogelijkheden bleven beperkt door de onderscheiden decretale basis. De integratie laat toe om verder te gaan en duidelijke keuzes te maken die de samenhang en de transparantie

van het instrumentarium bevorderen. Een belangrijk knelpunt dat dankzij deze integratie aangepakt wordt, is de patstelling die momenteel ontstaat als zelfstandige woningen omgevormd worden tot kamers, of omgekeerd. Door de onderscheiden decretale basis moet een administratieve of strafrechtelijke procedure thans stopgezet worden als de 'kwalificatie' van een gebouw wijzigt, dat wil zeggen als ongeschikte of onbewoonbare zelfstandige woningen omgevormd worden tot ongeschikte of onbewoonbare kamers, of omgekeerd. En aangezien voor beide procedures het feitelijk gebruik doorslaggevend is bij de beoordeling van die kwalificatie (en dus niet de vergunde toestand), wordt dit achterpoortje door eigenaars steeds meer gebruikt om de gevolgen van procedures te ontlopen zonder de woningkwaliteit echt te verbeteren.

De samenhang van het instrumentarium wordt verder ook versterkt door de opheffing van een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring te koppelen aan de afgifte van een conformiteitsattest.

De voorgestelde wijzigingen geven de gemeenten ook meer slagkracht om een sterk lokaal woningkwaliteitsbeleid te voeren. De gemeente zal het conformiteitsattest niet meer alleen voor kamers, maar ook voor zelfstandige woningen kunnen opleggen. Bovendien mogen gemeenten in de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voorbijgaan aan de vereiste om het advies van de gewestelijk ambtenaar af te wachten (alvorens een besluit te nemen) als dat advies te lang op zich laat wachten. In dezelfde procedure worden de modaliteiten om het snelherstel op te leggen en uit te (laten) voeren aanzienlijk versoepeld. En in overeenstemming met de engagementen uit het witboek Interne Staatshervorming (cf. doorbraak D24, p. 92) wordt de mogelijkheid voorzien om 'ontvoogd' te worden. Gemeenten die dat wensen en die aan bepaalde voorwaarden voldoen, kunnen vrijgesteld worden van de verplichting om in elke procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring het advies van de gewestelijk ambtenaar te vragen. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaraan gemeenten moeten voldoen om voor dergelijke ontvoogding in aanmerking te komen.

In het ontwerp wordt ook aandacht besteed aan de toepasbaarheid van titel III van de Vlaamse Wooncode op specifieke woonvormen of bewonersgroepen. Aangezien in de Vlaamse Wooncode momenteel geen enkele uitzondering of afwijking voorzien is op de minimale veiligheids-, gezondheids- of woningkwaliteitsvereisten van artikel 5, §1, moeten in principe alle woonvormen in Vlaanderen er aan voldoen. Dat geldt bijgevolg ook voor doelgroepgerichte – individuele of collectieve – huisvesting waarvoor specifieke erkenningsvereisten (moeten) vastgesteld worden door andere overheden of beleidsdomeinen, evenals voor tijdelijke huisvesting en gedwongen opvang. Denk bijvoorbeeld aan vormen van beschut of beschermd wonen, rust- en verzorgingstehuizen, collectieve en individuele opvang van asielzoekers, noodopvang of tijdelijke herhuisvesting bij renovatie van sociale huurwoningen. Omdat het niet altijd haalbaar is om het woningkwaliteitsinstrumentarium onverkort toe te passen op dergelijke woonvormen en de bevoegde overheden de nodige ruimte moeten krijgen om specifieke kwaliteitsvereisten vast te stellen, worden een aantal uitzonderingsmodaliteiten voorzien.

Ten slotte worden er een aantal kleinere verbeteringen aangebracht in titel III en worden de modaliteiten van de bestaande procedures verder op punt gezet. Zo wordt de artikelindeling van de hoofdstukken over het conformiteitsattest en over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring bijgestuurd teneinde een logischer opbouw te verkrijgen en de leesbaarheid te bevorderen. Ook worden enkele bestaande definities verfijnd (onaangepaste woning, onbewoonbare woning, overbewoonde woning). Met betrekking tot het conformiteitsattest valt de beroepsmogelijkheid bij de bestendige deputatie weg, maar wordt de mogelijkheid voorzien om een tweede beoordeling te vragen aan de gewestelijk ambtenaar als de burgemeester de afgifte van het attest weigert of stilzit. Bovendien wordt, in overeenstemming met de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, de bevoegdheid voor afgifte of weigering van het conformiteitsattest bij de burgemeester ge-

legd in plaats van bij het college van burgemeester en schepenen. In de procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring wordt de beroepsprocedure verder uitgewerkt. Met betrekking tot de strafrechtelijke procedure (artikelen 20 tot 20quinquies) wordt de huiszoekingsbevoegdheid nader geregeld. Naar analogie met de regeling in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en het Energiedecreet wordt bepaald dat de politierechter een machtiging tot huiszoeking kan geven. Daarnaast wordt de mogelijkheid van verzegeling, thans ingeschreven in het Kamerdecreet maar niet in de Vlaamse Wooncode, voorzien voor alle woningen.

2. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikelen 2, 3 en 4

Met deze artikelen worden de verwijzingen naar het Kamerdecreet in het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, soms ook Heffingsdecreet genoemd, aangepast aan de integratie in de Vlaamse Wooncode.

Artikel 5

Dit artikel past in hetzelfde decreet de verwijzing naar de Vlaamse Wooncode aan. De bepalingen van artikel 15, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode verschuiven immers naar artikel 16, §2 en §3, en artikel 16bis van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 6

Dit artikel wijzigt een aantal begripsbepalingen, die opgenomen zijn in artikel 2, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode en voegt er een nieuw begrip aan toe. Eerst en vooral wordt het begrip 'kamer' geïntroduceerd in de Vlaamse Wooncode. Aangezien de bestaande begripsomschrijving uit het Kamerdecreet geen aanvulling of bijsturing behoeft, wordt de definitie van 'kamer' ongewijzigd in het begrippenkader van de Vlaamse Wooncode ondergebracht.

Daarnaast worden de definities van 'onaangepaste woning', 'onbewoonbare woning' en 'overbewoonde woning' verduidelijkt. Voor 'onaangepaste woning' betreft het een louter tekstuele aanpassing die de leesbaarheid bevordert. De begrippen 'onbewoonbare woning' en 'overbewoonde woning' worden momenteel zowel in het begrippenkader (artikel 2, §1, eerste lid, 12° en 16°, van de Vlaamse Wooncode), als in artikel 6 van de Vlaamse Wooncode gedefinieerd, wat voor verwarring zorgt. Met de ontworpen bepaling wordt de omschrijving van beide begrippen in artikel 2, §1, eerste lid, op punt gezet en afgestemd op de huidige praktijk, zodat het niet meer nodig is om er in titel III nog op terug te komen.

Artikel 7

Dit artikel vervangt artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

De minimumnormen van artikel 5, §1, en de regeling van de wijze waarop ze worden vastgesteld (huidige §2 en ontworpen §4) blijven grotendeels ongewijzigd, met beperkte verduidelijkingen van de gehanteerde terminologie. Naar aanleiding van het advies van

de Vlaamse Woonraad wordt de in het Kamerdecreet vermelde minimumvereiste over het respect voor de persoonlijke levenssfeer in de norm geïntegreerd.

Artikel 4, eerste lid, punt 5°, van het huidige Kamerdecreet bepaalt dat "de kamer of studentenkamer zodanig gelegen en ingericht is dat het respect voor de individuele levenssfeer wordt gewaarborgd". Een dergelijke basisvereiste is momenteel niet voorzien in de Vlaamse Wooncode. Aangezien het Kamerdecreet zal worden opgeheven en de Vlaamse Wooncode de decretale basis wordt voor alle vormen van wonen, dus ook voor kamerwonen, is het wenselijk om een basisnorm toe te voegen over het respect voor de persoonlijke levenssfeer.

Ten slotte wordt een vereiste over de aanwezigheid van drinkbaar water toegevoegd. Die lijkt evident, maar moet op termijn ook de rechtsgrond bieden om in het uitvoeringsbesluit ook bepalingen over de kwaliteit van het drinkwater (bijvoorbeeld wat de loodproblematiek betreft) op te nemen.

De Raad van State formuleerde in zijn advies van 23 oktober 2012 een bedenking bij de ontworpen paragraaf 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. Hij oordeelt dat het decreet "minstens moet aangeven welke de "elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten" zijn die steeds moeten worden nageleefd". Hij stelt voor om voor iedere vereiste na te gaan of de basisnormen die van toepassing zijn op alle woningen in het aan te nemen decreet voldoende duidelijk worden vastgesteld.[1]

De Vlaamse Wooncode bevat inderdaad enkel de essentiële bestanddelen voor de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormering. Omwille van het technisch karakter van de concrete normen en de veranderlijkheid volgens de stand van de techniek, werd aan de Vlaamse regering de bevoegdheid gegeven de specifieke normen uit te werken.[2]

In het voorontwerp houdende de Vlaamse Wooncode werd artikel 5, §1, als volgt geformuleerd:

"§1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader worden bepaald:
1° de oppervlakte van de woongedeelten;
2° de sanitaire voorzieningen;
3° de verwarmingsmogelijkheden;
4° de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden;
5° de elektrische installaties;
6° de gasinstallaties;
7° de stabiliteit en de bouwfysica.

De woning moet voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die door de Vlaamse regering worden vastgesteld.

De woningbezetting moet beantwoorden aan de omvang van de woning. De Vlaamse regering stelt de normen inzake de vereiste omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.".

Na advies van de Raad van State werden de categorieën verder uitgewerkt en gepreciseerd, waardoor een duidelijkere instructie werd gegeven aan de Vlaamse Regering bij de uitwerking van deze normen. De tekst luidde voortaan:

---

1 Advies Raad van State 52.123/3 van 23 oktober 2012, p. 7 (punt 7).

2 *Parl.St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, p. 13.

"§1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader worden bepaald:

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
2° de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
3° de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
4° de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;
7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk.

De woning moet voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die door de Vlaamse regering worden vastgesteld.

De omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse regering stelt de normen inzake de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.".

In deze formulering werd de tekst aangenomen. De tekst bleef vervolgens ongewijzigd tot aan het decreet van 29 april 2011. De bepalingen inzake verwarming en ventilatie (3° en 4°) werden gewijzigd en er werd een nieuw item toegevoegd (9°): minimale energetische prestaties waaraan een woning dient te voldoen. Bij het ontwerp van decreet dat leidde tot het decreet van 29 april 2011 werd geen opmerking gemaakt door de Raad van State dat de ontworpen bepalingen niet specifiek genoeg geformuleerd zouden zijn.

De Vlaamse Wooncode bevat overigens ook op andere plaatsen delegaties aan de Vlaamse regering. Zo oordeelde het Grondwettelijk Hof dat artikel 23 van de Grondwet "(niet) verbiedt dat aan een regering machtigingen worden verleend, voor zover die machtigingen betrekking hebben op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan het onderwerp door de bevoegde wetgever is aangegeven.".[3]

Het lijkt duidelijk dat de decreetgever door de omschrijving in artikel 5, §1, van de Vlaamse Wooncode voldoende heeft aangegeven waar de regering bij de uitwerking van deze normen rekening mee moet houden. Het standstillbeginsel komt daarmee niet in het gedrang. Immers ook de regering is ertoe gehouden dit te respecteren en kan dus bij de uitwerking van de normen niet soepeler worden dan het kwaliteitsniveau dat met de huidige technische verslagen is bepaald (cf. verder).

In de ontworpen paragraaf 2 wordt geëxpliciteerd dat alle bepalingen van titel III ook van toepassing zijn op kamers en dat de Vlaamse Regering voor kamers aanvullende vereisten en normen moet vaststellen. Het gaat om 'aanvullende' vereisten en normen, die niet

[3] GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, overweging B.39.

kunnen afwijken van de elementaire regels vastgelegd in de ontworpen paragraaf 1. Die aanvullende kwaliteits- en veiligheidsnormen zullen minstens op het huidige niveau vastgesteld worden, zoals vereist wordt door het zogenaamde standstillbeginsel, dat inhoudt dat de overheid een bestaand beschermingsniveau, dat verbonden is met fundamentele rechten, moet blijven garanderen. De normen voor kamers moeten met andere woorden na de integratie van het Kamerdecreet even streng blijven.

De ontworpen paragraaf 3 bepaalt dat de Vlaamse Regering ook rekening houdt met specifieke woonvormen, de situatie van woonwagenbewoners en andere kwetsbare bewonersgroepen en daarvoor specifieke normen vaststelt. De decreetgever is er immers volgens het (herziene) Europees Sociaal Handvest toe verplicht om rekening te houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen, zeker wanneer het gaat om kwetsbare groepen.[4]

Daarnaast wordt er een beperkte afwijkingsmogelijkheid ingebouwd voor noodwoningen en voor de tijdelijke huisvesting van sociale huurders bij renovatiewerkzaamheden. In tegenstelling tot private verhuurders kunnen de sociale verhuurders hun huurders niet opzeggen en moeten ze zelf zorgen voor tijdelijke huisvesting. Omdat het niet altijd mogelijk is in de onmiddellijke buurt vervangwoningen te vinden krijgt de Vlaamse Regering de bevoegdheid van sommige normen, die ze zelf heeft vastgesteld met toepassing van de ontworpen paragraaf 1 of 2, beperkt af te wijken voor een termijn die niet langer mag zijn dan zes maanden.

Eens de Vlaamse Regering dergelijke specifieke normen vastgesteld heeft, vallen de betreffende woonvormen meteen ook onder het toepassingsgebied van de hoofdstukken III tot en met V van titel III. Daaruit volgt dat de bijzondere woonvormen die niet voldoen aan die specifieke vereisten ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond kunnen verklaard worden en er zelfs strafrechtelijke procedures kunnen opgestart worden. Hoofdstuk II (over het conformiteitsattest) is daarentegen niet automatisch van toepassing op woonvormen waarvoor specifieke vereisten en normen vastgesteld worden, om te voorkomen dat de burgemeesters verplichtingen opgelegd krijgen (om conformiteitsattesten af te leveren) voor woonvormen waarvoor andere normen gelden dan de 'gewone' minimumnormen voor woningen en kamers. De Vlaamse Regering beslist, onder meer op basis van de aard en de complexiteit van de specifieke normen én van de controle erop, of hoofdstuk II van toepassing is op de woonvormen waarvoor specifieke vereisten en normen worden vastgesteld.

Voor bepaalde doelgroepen bestaan er nu al specifieke normeringen, meestal met betrekking tot een vorm van opvangstructuur (waarbij de huisvesting op zich slechts een deelaspect vormt), die in botsing (kunnen) komen met de manier waarop de kwaliteitsnormering voor individuele woningen en kamers momenteel geïmplementeerd is (bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 en 3 oktober 2003).

Omdat het enerzijds niet altijd even duidelijk is in welke mate de huidige normering van artikel 5, §1, van de Vlaamse Wooncode van toepassing blijft ondanks de specifieke normering (minstens voor die aspecten die niet geregeld zijn in die specifieke normering) en het anderzijds duidelijk is dat die normering, omwille van zijn algemene formulering (als uitoefening van de volledig overgedragen gewestbevoegdheid inzake huisvesting en de politie van woongelegenheden – artikel 6, §1, IV, van de BWHI[5]) blijft gelden voor alle (individuele en collectieve) opvangstructuren waarvoor geen uitdrukkelijke (afwijkende) huisvestingsnormen zijn vastgesteld, wordt er door middel van het vierde lid van de ontworpen paragraaf 3 een uitzonderingsbepaling toegevoegd die rekening houdt met de uitoefening van 'impliciete bevoegdheden' door een andere overheid dan de gewestelijke overheid. De

4 Artikel 16 van het (herziene) Europees Sociaal Handvest.

5 Bijzondere wet tot hervorming der instellingen.

ontworpen regeling verklaart de normering van artikel 5, §§1 en 2, Vlaamse Wooncode niet van toepassing (tenzij voor wat de Vlaamse Regering daarvoor uitdrukkelijk regelt) voor verblijfsvormen waarbij de huisvesting van personen wel een noodzakelijk, maar toch ondergeschikt aspect is van de regeling die de bevoegde overheid daarvoor vaststelt. In het ontworpen vierde lid van paragraaf 3 is de 'bevoegde overheid' dus niet het Vlaamse Gewest maar om het even welke andere overheid die bij de uitoefening van haar eigen exclusieve bevoegdheden in ondergeschikte orde ook huisvestings- of verblijfsaspecten moet regelen om haar beleid doelmatig te kunnen voeren. Het betreft uiteraard geen machtiging van andere overheden, maar een erkenning van de 'impliciete bevoegdheden' in hoofde van die andere overheden.

Hoewel de herverdeling van de bevoegdheden in België is opgebouwd vanuit het beginsel dat de bevoegdheid van de ene overheid de bevoegdheid van de andere uitsluit, zodat iedere rechtssituatie slechts door één wetgever kan worden geregeld, is het mogelijk dat het beleid van de ene overheid het beleid van de andere overheid doorkruist, zelfs wanneer beide overheden binnen de grenzen van hun bevoegdheden blijven. In dat geval passen zowel de Raad van State als het Grondwettelijk Hof het evenredigheidsbeginsel toe, dat aldus een bevoegdheidscriterium wordt: geen enkele overheid mag bij het voeren van het beleid dat haar is toevertrouwd, zo verregaande maatregelen nemen dat het voor een andere overheid onmogelijk of overdreven moeilijk wordt om het beleid dat haar is toevertrouwd doelmatig te voeren.

Wanneer een regel aanleunt bij meerdere bevoegdheidstoewijzingen maakt het Grondwettelijk Hof uit waar het zwaartepunt van de geregelde rechtsverhouding ligt.

Het evenredigheidsbeginsel wordt door het Grondwettelijk Hof ook toegepast als overheden hun eigen volledig exclusieve bevoegdheden uitoefenen, maar ze een weerslag op een andere overheid kunnen hebben. Het evenredigheidsbeginsel begrenst aldus de materiële bevoegdheid van de handelende wetgever[6].

Ook de theorie van de impliciete bevoegdheden is afgeleid van het evenredigheidsbeginsel en nuanceert de grenzen van de bevoegdheden van verschillende overheden. De meest bekende verschijningsvorm van dit principe is artikel 10 van de BWHI ("De decreten kunnen rechtsbepalingen bevatten in aangelegenheden waarvoor de Parlementen niet bevoegd zijn, voor zover die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheid."). De theorie is echter veel ouder.

Zo erkende reeds vóór 1980 de afdeling wetgeving van de Raad van State in haar adviezen de bevoegdheid van de Cultuurraden om een niet toegewezen aangelegenheid te regelen, voor zover deze dermate verbonden is met een zelfstandige, specifieke en uitdrukkelijk toegekende bevoegdheid dat de uitoefening ervan anders niet denkbaar is en voor zover zij door de Grondwet niet aan de federale wetgever is voorbehouden. Het feit dat in 1980 de impliciete bevoegdheden van de gemeenschappen en gewesten uitdrukkelijk ingeschreven werden in artikel 10 van de BWHI belet niet dat ook de federale overheid alle maatregelen moet kunnen nemen die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van haar bevoegdheden, zelfs in aangelegenheden die aan de gemeenschappen en de gewesten zijn toegewezen.

Om te vermijden dat de erkenning van die impliciete bevoegdheid aanleiding zou geven tot wantoestanden worden in de ontworpen tekst voorwaarden gesteld. Ofwel moet er sprake zijn van een erkenning door de bevoegde overheid op basis van vastgelegde erkenningsvoorwaarden (waarbij er van uitgegaan wordt dat er daarbij ook aandacht besteed is aan veiligheid en gezondheid), ofwel moet het gaan om situaties waarbij de bevoegde overheid de vrijheid van vestiging voor de bewoners heeft beperkt, zoals in gevangenissen of gesloten asielcentra. In die gevallen wordt er immers principieel van uitgegaan dat de

[6] A. Alen en K. Muylle, 'Handboek van het Belgisch Staatsrecht', Kluwer, 2011, p. 402, nr. 365.

bevoegde overheid de zorgplicht ten aanzien van de gehuisveste personen in voldoende mate zal dekken. Maar mocht blijken dat dat onvoldoende het geval is, kan de Vlaamse Regering maatregelen nemen en met betrekking tot dergelijke specifieke woonvormen of bewonersgroepen specifieke normen uitwerken.

De Raad van State vraagt zich in zijn advies van 23 oktober 2012 af of een dergelijke regeling kan worden ingepast binnen de bevoegdheden van het Vlaamse Gewest. De Raad van State is van oordeel dat het de decreetgever niet toekomt om "de voorwaarden te bepalen waaronder de andere overheden beroep kunnen doen op de impliciete bevoegdheden, ook niet om te vermijden dat 'wantoestanden' zouden ontstaan. Het valt immers allerminst uit te sluiten dat door het aannemen van dergelijke maatregelen de uitoefening door de andere bevoegde overheden onmogelijk of uitermate moeilijk zou worden gemaakt.". De Raad concludeert dat het Vlaamse Gewest niet bevoegd is "om op grond van zijn bevoegdheid inzake huisvesting regels vast te stellen ten aanzien van de verblijfsvormen die wegens hun aard intrinsiek verweven zijn met de materiële bevoegdheden van andere overheden."[7].

In het federale België beschikken de gewesten echter – zoals hoger al aangehaald – over de volheid van bevoegdheid inzake huisvesting[8]. Bij de bevoegdheidsoverdracht van huisvesting naar de gewesten (in 1980) werd vooropgesteld dat het over een volledige bevoegdheidsoverdracht ging en dat die 'zeer breed' en ruim ('de meest uitgebreide bevoegdheden') dient te worden uitgelegd[9]. Overeenkomstig de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof hebben de grondwetgever en de bijzondere wetgever, voor zover zij er niet anders hebben over beschikt, aan de gemeenschappen en gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van de regels die eigen zijn aan de hen toegewezen bevoegdheden.

Dat geldt dus ook voor de bevoegdheid van de huisvesting. De bevoegdheidsoverdracht is ruim en houdt in dat de gewesten de volheid van bevoegdheid hebben op het vlak van het huisvestingsbeleid, daarbij inbegrepen de mogelijkheid tot het uitvaardigen van woningkwaliteitsnormen en zelfs tot het invoeren van een vergunningsplicht (cf. de Brusselse Huisvestingscode). Dit geldt nog meer aangezien de bijzondere wetgever bij artikel 6, §1, IV, van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen niet heeft voorzien in uitzonderingen (zoals bv. wel het geval is bij punt II (leefmilieu en waterbeleid) en V (landbouw en visserij)). De volledigheid van de overdracht inzake huisvesting wordt bevestigd door het Grondwettelijk Hof: bv. GwH 25 april 1995, nr. 36/95, overweging B.3.

Niet alleen het Grondwettelijk Hof heeft steeds het standpunt van de ruime bevoegdheidsoverdracht ingenomen. Ook de Raad van State heeft bij de verschillende gewestelijke huisvestings- of wooncodes steeds de volledige en integrale bevoegdheidsoverdracht aanvaard[10]. Te vermelden is ook dat de Raad van State preciseerde dat de bevoegdheid van de gewesten alle aspecten van het huisvestingsbeleid omvat die specifiek de kwaliteit van de woongelegenheden en de bescherming van de bewoners op het oog hebben[11]. Ook in het advies van de Raad van State bij het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode werd de integrale bevoegdheidsoverdracht erkend[12].

---

7 Advies Raad van State 52.123/3 van 23 oktober 2012, p. 6 en 7 (punten 5 en 6).

8 Artikel 6, §1, IV, van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen.

9 B. HUBEAU, 'Huisvestingsrecht en burgerlijk recht: enkele materiële en formele aspecten van bevoegdheidsverdeling', TPR 1995, p. 91.

10 Zie de vermelde adviezen van de Raad van State bij T. VANDROMME, Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest, Mechelen, Kluwer, 2008, 7 en bij A. VAN OEVELEN, Woninghuur, Brugge, Die Keure, 2009, p. 15.

11 *Parl.St.* Vl.Parl. 1992-93, nr. 332/2, p. 2.

12 Advies L.26.062/8, *Parl.St.* Vl.Parl. 1996-97, nr. 654/1, p. 137.

In het beroep tot vernietiging van een aantal artikelen van de Vlaamse Wooncode oordeelde het toenmalige Arbitragehof in zijn arrest van 30 maart 1999[13]: "Voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, hebben de Grondwetgever en de bijzondere wetgever aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van de regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden. Door voormeld artikel 6, §1, IV, is de aangelegenheid van de huisvesting en van de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid in haar geheel naar de gewesten overgeheveld. Enerzijds, staat het de decreetgever in de regel vrij om zijn bevoegdheid uit te oefenen ten aanzien van de categorieën van huisvesting die hij bepaalt, te dezen de woning, die in artikel 2, 31°, is omschreven als "elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.". Anderzijds, doet een dergelijke bevoegdheidsuitoefening geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid om de weerslag van de bekritiseerde bepalingen op de contractuele verhoudingen te regelen.".

Binnen die ruime bevoegdheidsoverdracht van huisvesting bepaalt het gewest dus zelf voor welke categorieën van huisvesting kwaliteitsnormen worden uitgevaardigd. De eventuele uitoefening van de bevoegdheden inzake huisvesting kan uiteraard geen afbreuk doen aan de bevoegdheden van andere overheden (zoals bv. de bevoegdheid van de federale overheid tot het regelen van de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder – abstractie makend van de geplande bevoegdheidsoverdracht in het kader van het Vlinderakkoord).

De wijze van bevoegdheidsoverdracht wordt treffend geïllustreerd door de normen inzake brandveiligheid: hoewel het vaststellen van normen inzake brandveiligheid behoort tot de federale bevoegdheid, zijn de gewesten – gelet op hun bevoegdheid inzake huisvesting – toch bevoegd om specifieke brandveiligheidsnormen vast te stellen voor gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn. Dit betekent dat ze door de federale staat vastgestelde basisnormen kunnen aanpassen en aanvullen, zonder die aan te tasten. Zij treden dus op een federaal bevoegdheidsterrein omwille van de volheid van bevoegdheid inzake huisvesting, maar dit is beperkt tot de huisvestingsmaterie. De specifieke regels hebben als kenmerk dat ze betrekking hebben op een bepaalde soort constructies, onderscheiden naar gelang van hun bestemming. Het Grondwettelijk Hof spreekt specifiek over "aanpassen en aanvullen, maar niet aantasten"[14]. De bevoegdheid van de gewesten op het vlak van brandveiligheidsnormen voor gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn, uitgewerkt door het Grondwettelijk Hof, werd uitdrukkelijk aanvaard door de Raad van State in het advies bij het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode[15].

Dezelfde redenering kan nu in omgekeerde richting toegepast worden: het gewest is bevoegd voor huisvesting en heeft daarover volheid van bevoegdheid. Andere overheden kunnen in het kader van hun eigen materiële bevoegdheden voor een bepaalde soort constructies de gewestelijke basisnormen aanpassen en aanvullen zonder die aan te tasten.

Een ander voorbeeld kan gevonden worden in arrest nr. 101/2008 van het Grondwettelijk Hof dat betrekking had op de bepalingen inzake sociale huur. Het feit dat de gewestdecreetgever door maatregelen die worden uitgevaardigd binnen de gewestbevoegdheid eveneens een bevoegdheid van een andere overheid bevordert, is geen probleem, zolang de gewestdecreetgever de uitoefening van de bevoegdheden van andere overheden maar niet onmogelijk maakt[16]. Het feit dat de gewestelijke overheid door het uitvaardigen van kwaliteitsnormen inzake huisvesting voor bv. rusthuizen ook bijdragen tot de uitvoering van de gemeenschapsbevoegdheden inzake zorg, is dus geen schending van de bevoegdheidsverdelende regels.

---

13 Nr. 40/99 – overweging B.8.3.

14 Arrest van 15 oktober 1987, nr. 40.

15 Advies L.26.062/8 – *Parl.St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, p. 140.

16 Overweging B.10.1.

De uitvoering van de huisvestingsbevoegdheid door de gewesten dient te gebeuren binnen de federale loyauteit, zoals opgenomen in artikel 143, §1, van de Grondwet ("Met het oog op het vermijden van de belangenconflicten nemen de federale Staat, de gemeenschappen, de gewesten en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, in de uitoefening van hun respectieve bevoegdheden, de federale loyauteit in acht."), zodat ze het niet onmogelijk maken dat andere overheden hun eigen bevoegdheden uitoefenen: samenwerkingsfederalisme.

Indien bv. de decreetgever bij het uitvaardigen van woningkwaliteitsvereisten voor gesloten instellingen in de jeugdzorg zou bepalen dat de kamers vrij toegankelijk moeten zijn, maakt hij het uitvoeren van de gemeenschapsbevoegdheid onmogelijk. Bepalingen met betrekking tot stabiliteit, afwezigheid van vocht en schimmel, verluchting en veiligheid van de elektrische installaties zouden wel kunnen. Er valt immers niet in te zien hoe het vastleggen van dergelijke essentiële kwaliteitsvereisten afbreuk kan doen aan de materiële bevoegdheid van andere overheden. De federale overheid kan in het kader van haar bevoegdheden inzake justitie immers toch onmogelijk bepalen dat gevangenissen niet zouden moeten voldoen aan de vereisten inzake stabiliteit. De 'andere' bevoegde overheid kan op het vlak van huisvesting aanvullend optreden en strengere regels opleggen, maar geen lager kwaliteitsniveau opleggen.

De Raad van State schrijft verder dat het zwaartepunt van de bevoegdheid in bepaalde gevallen bij de materiële bevoegdheid van de andere overheid ligt en niet bij de gewestbevoegdheid inzake huisvesting. Dit is niet alleen een betwistbare stelling, maar levert bovendien ook toepassingsproblemen op in de praktijk, m.n. discussies over waar het zwaartepunt voor bepaalde sectoren ligt. Zo is het niet helemaal duidelijk waar het zwaartepunt ligt bij rusthuizen. Is het in de eerste plaats de bedoeling ouderen te huisvesten of eerder hen de nodige zorg te verlenen? Bij assistentiewoningen is het duidelijker dat de klemtoon daar op huisvesting ligt, aangezien de bewoners in de eerste plaats (zelfstandig) wonen en slechts beperkte ondersteuning nodig hebben. Ook bij opvanginitiatieven voor asielzoekers is het in de eerste plaats de bedoeling deze mensen te huisvesten (zowel voor open als voor gesloten inrichtingen).

Door de nadruk te leggen op de huisvesting als gewestelijke bevoegdheid en een eventuele aanvullende bevoegdheid voor de materieel bevoegde overheid stellen deze problemen zich niet.

Conclusie: het bepalend criterium voor de gewestelijke bevoegdheid is de huisvesting van personen (zijnde duurzaam verblijf). De gewestelijke overheid kiest zelf voor welke categorieën van huisvesting zij regelgevend optreedt. Er anders over oordelen zou afbreuk doen aan de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting. Aangezien zij principieel onbevoegd zijn voor het regelen van huisvesting, kunnen andere overheden slechts optreden op het vlak van huisvesting door een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden. Optreden op basis van impliciete bevoegdheden kan slechts voor zover het optreden minimaal is en geen afbreuk doet aan het beleid van de materieel bevoegde overheid. Dit strookt ook met de techniek van overdracht van bevoegdheidsblokken of -pakketten[17], waarbij gehele blokken worden overgedragen zodat homogene bevoegdheidspakketten ontstaan.

In de ontworpen paragraaf 5 wordt de bepaling uit artikel 5 van het Kamerdecreet over het opstellen van richthuurprijzen opgenomen onder de vorm van de terbeschikkingstelling van een webtoepassing die toelaat een inschatting te maken van de markthuurprijzen voor alle woningen. De Vlaamse Regering moet daarbij rekening houden met de woonkwaliteit, de omvang en de ligging van de woning, het onderscheid tussen kamers en andere

[17] B. HUBEAU, 'Huisvestingsrecht en burgerlijk recht: enkele materiële en formele aspecten van bevoegdheidsverdeling', TPR 1995, p. 92.

woningen en eventuele specifieke woonvormen. Een dergelijke toepassing is momenteel in voorbereiding.

Artikel 8

Dit artikel integreert het huidige artikel 9 van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode. Het komt in de plaats van het huidige artikel 6 van de Vlaamse Wooncode dat overbodig geworden is door de verduidelijking van de begripsbepalingen (zie toelichting bij artikel 6).

De gemeenten hebben thans via artikel 9 van het Kamerdecreet de mogelijkheid om een eigen kamerreglement op te stellen met strengere normen (dan de gewestelijke). Ze kunnen bovendien een vergunningsplicht koppelen aan die strengere normen.

Uit de gegevens waarover Wonen-Vlaanderen beschikt blijkt dat momenteel slechts 25 Vlaamse gemeenten een eigen kamerreglement hebben. Van deze gemeenten hebben er zestien een vergunningsplicht opgelegd. De mogelijkheid om strengere normen op te leggen blijft in de meeste kamerreglementen beperkt tot het vaststellen van een aantal specifieke brandveiligheidsnormen. Die mogelijkheid heeft de gemeente echter sowieso, gelet op enerzijds het ontbreken van specifieke gewestelijke normen over brandveiligheid en brandpreventie voor woningen en anderzijds de algemene bevoegdheden van de gemeenten, opgenomen in artikel 135, §2, van de Nieuwe Gemeentewet.[18]

Toch blijft die mogelijkheid behouden in het ontwerp. De toegang tot een strengere normering blijft wel beperkt tot kamers en moet vooral de steden toelaten wildgroei in die sector te voorkomen. De mogelijkheid om een vergunningsplicht in te voeren blijft eveneens beperkt tot de kamerverhuring. Het is immers een geschikte manier om de (eventueel) strengere normering ter zake af te dwingen.

Ten slotte wordt de mogelijkheid om het conformiteitsattest te verplichten voor kamers uitgebreid tot alle woningen. Gemeenten die een sterk woonkwaliteitsbeleid willen voeren krijgen daardoor meer mogelijkheden.

Artikel 9

Dit artikel vervangt artikel 7 van de Vlaamse Wooncode en herneemt grotendeels de bestaande regeling, mits herschikking en de integratie van een deel van het huidige artikel 8 (vergoedingsregeling).

In het ontwerp wordt de bevoegdheid voor de afgifte of weigering van het conformiteitsattest bij de burgemeester gelegd en niet langer bij het college van burgemeester en schepenen. Dat is belangrijk omwille van de beoogde koppeling tussen de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en het conformiteitsattest (zie ook toelichting bij artikel 11). Die koppeling bestaat erin dat een besluit tot ongeschikt- of

[18] Art. 135, §2, van de Nieuwe Gemeentewet:
"[…]
§. 2. De gemeenten hebben ook tot taak het voorzien, ten behoeve van de inwoners, in een goede politie, met name over de zindelijkheid, de gezondheid, de veiligheid en de rust op openbare wegen en plaatsen en in openbare gebouwen.
Meer bepaald, en voor zover de aangelegenheid niet buiten de bevoegdheid van de gemeenten is gehouden, worden de volgende zaken van politie aan de waakzaamheid en het gezag van de gemeenten toevertrouwd:
[…]
5° het nemen van passende maatregelen om rampen en plagen, zoals brand, epidemieën en epizoötieën te voorkomen en het verstrekken van de nodige hulp om ze te doen ophouden;".

onbewoonbaarverklaring pas kan opgeheven worden als er een conformiteitsattest afgeleverd wordt. Aangezien de burgemeester de besluiten tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring neemt, is het logisch dat hij ook zelf over de opheffing ervan, en dus over de afgifte of weigering van het conformiteitsattest, beslist. Bovendien kan de afgifte van het attest – en dus de opheffing van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring – aanzienlijk sneller gebeuren als de burgemeester autonoom beslist, wat voor de rechtszekerheid in het algemeen en voor de verhuurder/eigenaar in het bijzonder belangrijk kan zijn.[19]

Het conformiteitsattest wordt niet uitsluitend op gemeentelijk niveau afgeleverd. Momenteel kan de gewestelijk ambtenaar dat al voor woningen die door Wonen-Vlaanderen worden onderzocht in het kader van het huursubsidiestelsel (besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders). Dat wordt in het ontwerp uitgebreid tot woningen die te huur worden aangeboden aan een sociaal verhuurkantoor (SVK). Het is immers de bedoeling dat Wonen-Vlaanderen de SVK's helpt bij het beoordelen van de woningkwaliteit en het conformiteitsattest kan afgeven als de aangeboden woning voldoet aan de normen. Ten slotte wordt voorgesteld dat een proces-verbaal van uitvoering, opgesteld nadat het herstel werd gevorderd overeenkomstig artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode, ook als conformiteitsattest geldt. Hierdoor moet de eigenaar/verhuurder, na een onderzoek ter plaatse door de Vlaamse Wooninspectie in het kader van de herstelvordering, niet nogmaals een onderzoek laten uitvoeren door de gemeente teneinde de conformiteit te laten vaststellen.

Artikel 10

Dit artikel vervangt artikel 8 van de Vlaamse Wooncode en herneemt in paragraaf 1 de bestaande regeling, met dien verstande dat de impliciete inwilliging vervalt. In paragraaf 2 wordt de huidige beroepsmogelijkheid tegen een weigering bij de deputatie, die in de praktijk niet toegepast wordt en ook tegenstrijdig is met het principe dat maximum twee bestuursniveaus bij het gebruik van een instrument voor het overheidsbeleid betrokken mogen zijn, vervangen door een tweede beoordeling door de gewestelijk ambtenaar (als de burgemeester de afgifte van het conformiteitsattest weigert maar ook als hij geen beslissing heeft genomen binnen de vooropgestelde termijn). Als de gewestelijk ambtenaar vaststelt dat de woning conform is, levert hij zelf het conformiteitsattest af.

Artikel 11

Dit artikel voert een nieuwe regeling in die duidelijkheid moet creëren over de mogelijke samenhang of tegenstelling tussen conformiteitsattesten en besluiten tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Momenteel bestaan er geen procedureregels met betrekking tot de opheffing van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Daardoor worden besluiten soms te snel opgeheven, bijvoorbeeld zonder een nieuw onderzoek ter plaatse uit te voeren. Ook het omgekeerde komt voor: soms wordt vergeten om een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring formeel op te heffen, terwijl de woning opnieuw conform is en geschrapt werd uit de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

In het ontwerp wordt daarom opgenomen dat elk verzoek tot opheffing van een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, ongeacht door wie dat verzoek wordt ingediend, wordt behandeld als een verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest. Daarmee wordt duidelijk dat de verantwoordelijkheid in eerste instantie bij de burgemeester ligt

[19] Bijvoorbeeld omdat de eigenaar heffingsplichtig dreigt te worden.

en dat er steeds een conformiteitsonderzoek moet plaatsvinden alvorens de burgemeester tot opheffing van het besluit kan overgaan. Het is tevens duidelijk dat met het oog op de opheffing van een besluit niet alleen de verhuurder kan vragen om een conformiteitsattest af te leveren. Tegelijk wordt een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, dat dateert van vóór de afgifte van een conformiteitsattest (of proces-verbaal van uitvoering, cf. artikel 9 van het ontwerp), geacht opgeheven te zijn vanaf de datum van afgifte van het conformiteitsattest (of vanaf de datum van het proces-verbaal).

Er wordt uitdrukkelijk verwezen naar de toepassing van het nieuwe (in te voegen) artikel 16ter, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode (cf. artikel 19 van het ontwerp) zodat het louter wijzigen van het aantal woningen in een gebouw op zich onvoldoende is om de opheffing van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring te verkrijgen. Ook in die gevallen moet voor de nieuwe situatie een conformiteitsattest afgeleverd worden. Daar komt nog bij dat het nieuwe aantal woningen stedenbouwkundig vergund moet zijn[20]. Op die manier wordt vermeden dat een eigenaar de opheffing van een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring verkrijgt omdat hij het aantal woningen in een gebouw gewijzigd heeft of zelfstandige woningen omgevormd heeft tot kamers (of omgekeerd) zonder ook daadwerkelijk de woningkwaliteit te verbeteren.

Enkel wanneer de betreffende woning een andere bestemming heeft gekregen of gesloopt is, heft de burgemeester het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring op zonder afgifte van een conformiteitsattest.

Artikel 12

Dit artikel neemt inhoudelijk de huidige bepalingen van artikelen 9 en 10 van de Vlaamse Wooncode over, maar nuanceert ze en vult ze verder aan.

De huidige koppeling tussen de vaststelling van een overbewoning en het verval van het conformiteitsattest wordt losgelaten. Op die manier is het duidelijk dat het attest uitsluitend uitspraak doet over de objectieve toestand van de woning (= een objectgebonden beoordeling) en geen uitspraak doet over de (huidige) bewoning (= een subjectgebonden beoordeling). De bezettingsnorm van een woning, opgenomen in de technische verslagen die gebruikt worden bij de woningkwaliteitsonderzoeken, geeft aan voor hoeveel personen de woning geschikt is. Dat staat los van het aantal bewoners dat ter plaatse aangetroffen wordt.

De huidige bepaling wordt ook aangevuld met het verval van het conformiteitsattest bij een onbewoonbaarverklaring op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, bij een proces-verbaal als vermeld in artikel 20, §2, van de Vlaamse Wooncode en na het verstrijken van een termijn die vastgesteld wordt door de gemeenteraad (met een maximum van 10 jaar). Door deze aanpassingen worden de bestaande instrumenten beter op elkaar afgestemd en wordt er tegemoet gekomen aan de vraag van een aantal gemeenten om zelf een geldigheidstermijn te kunnen vaststellen.

Ten slotte krijgt de Vlaamse Regering de mogelijkheid om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest (in principe 10 jaar) te beperken als er tijdens het conformiteitsonderzoek gebreken vastgesteld zijn, die geen ongeschiktverklaring verantwoorden maar toch verdere opvolging verdienen.

[20] Het wijzigen van het aantal woonentiteiten in een gebouw is vergunningsplichtig conform artikel 4.2.1, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 13

Dit artikel herneemt inhoudelijk de huidige bepaling van artikel 13 van de Vlaamse Wooncode. De bestaande formulering beperkt echter de bevoegdheid om conformiteitsonderzoeken uit te voeren tot "de burgemeester, de door hem aangestelde technische ambtenaren en de gewestelijke ambtenaren". Hierdoor is het thans niet mogelijk die bevoegdheid toe te vertrouwen aan intergemeentelijke samenwerkingsprojecten. Dat is nochtans wenselijk, gezien heel wat (kleinere) gemeenten, die onvoldoende mankracht of expertise in huis hebben om de conformiteitsonderzoeken zelf uit te voeren, intussen aangesloten zijn bij een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsverband Lokaal Woonbeleid. Daarom verwijst het ontwerp naar de bepaling van het aangepaste artikel 5, §4, die de Vlaamse Regering machtigt om de procedure voor het uitvoeren van de conformiteitsonderzoeken vast te stellen.

Deze bepaling doet uiteraard geen afbreuk aan het principe van de onschendbaarheid van de woning, bedoeld in artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden en artikel 15 van de Grondwet. Zonder een machtiging tot huiszoeking van een onderzoeks- of politierechter kan de huurder de toegang tot de woning weigeren.

Artikelen 14 tot 16

Deze artikelen heffen de huidige artikelen 12 tot en met 14 van de Vlaamse Wooncode op.

De bepalingen van de huidige artikelen 11 en 12, die toelaten het conformiteitsattest in te trekken worden in de praktijk nooit gebruikt. Dat is ook niet nodig, gelet op de situaties waarbij het conformiteitsattest van rechtswege vervalt en die door het ontwerp nog verder aangevuld worden (cf. toelichting bij artikel 12).

De bepaling van het huidige artikel 13 is ondergebracht in het ontworpen nieuwe artikel 11 van de Vlaamse Wooncode (cf. toelichting bij artikel 13).

De na de decreetswijziging van 29 april 2011 overgebleven paragraaf 2 van het huidige artikel 14 van de Vlaamse Wooncode, met de mogelijkheid om bepaalde woningen uit te sluiten van de toepassing van het conformiteitsattest, is overbodig geworden door de wijzigingen die zijn doorgevoerd bij voormelde decreetswijziging. Daarentegen bevat het ontwerp (cf. toelichting bij artikel 7) afwijkingsmogelijkheden op de normering zelf.

Artikel 17

Dit artikel vervangt gedeeltelijk het huidige artikel 15, §1, van de Vlaamse Wooncode, waarin de bevoegdheid van de burgemeester tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de voorwaarden daarvoor geregeld worden.

Met de ontworpen bepalingen wordt die bevoegdheid uitgebreid, in die zin dat de burgemeester een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kan nemen zolang de woning niet beantwoordt aan de minimumnormen, zelfs als de gebreken die aanleiding gegeven hebben tot het advies van de gewestelijk ambtenaar inmiddels verholpen zijn. Een aantal gemeenten voeren na het advies van de gewestelijk ambtenaar zelf nog een hercontrole uit (in het kader van de hoorplicht) alvorens een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring te nemen. Dergelijke manier van werken is wenselijk, o.a. omdat op die manier vaak een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kan vermeden worden. Het leidt actueel echter tot problemen als er bij die hercontrole vastgesteld wordt

dat de toestand van de woning verschillend is van de toestand zoals die door de gewestelijk ambtenaar geadviseerd werd. Dat is bijvoorbeeld het geval als een aantal gebreken verholpen zijn maar er nieuwe gebreken opgedoken zijn of als het aantal woonentiteiten gewijzigd is sinds het advies van de gewestelijk ambtenaar. De ontworpen regeling biedt een antwoord op dergelijke situaties, doordat het de burgemeester de mogelijkheid geeft om een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring te nemen zolang hij vaststelt dat de woning niet beantwoordt aan de vereisten en normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Hij moet in die gevallen dus geen nieuw advies (meer) vragen aan de gewestelijk ambtenaar.

Vervolgens worden de modaliteiten met betrekking tot het snelherstel versoepeld. De opgelegde werkzaamheden moeten uiteraard wel nog steeds verband houden met (één of meer) gebreken die tijdens het conformiteitsonderzoek vastgesteld zijn, maar de burgemeester krijgt aanzienlijk meer bewegingsruimte. Er is eerst en vooral geen advies van de gewestelijk ambtenaar tot het opleggen van snelherstel meer nodig. De burgemeester beslist dus zelf of hij het snelherstel in zijn besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring oplegt. Bovendien krijgt de burgemeester de mogelijkheid om het snelherstel ook te bevelen voor woningen die na uitvoering van de opgelegde werkzaamheden nog niet zullen voldoen aan alle minimale woningkwaliteitsvereisten. Momenteel bepaalt artikel 15, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode dat de woning na het verstrijken van de opgelegde termijn moet beantwoorden aan de normen van artikel 5. Dat is in de realiteit niet altijd mogelijk omdat sommige gebreken ingrijpende werkzaamheden noodzaken, die meer tijd vergen dan de dringend te verhelpen gebreken. Door de ontworpen tekst kan de burgemeester een zeer snel herstel bevelen van de acute veiligheidsrisico's, waarna de gewone termijnen, vastgelegd met toepassing van artikel 18 van de Vlaamse Wooncode, gelden voor het wegwerken van de andere gebreken.

Als de burgemeester na afloop van de opgelegde termijn vaststelt dat de vereiste werkzaamheden niet uitgevoerd zijn, kan hij ze zelf laten uitvoeren. Het komt de gemeente toe om de uitvoering van de opgelegde werkzaamheden op te volgen. De huidige rol van Wonen-Vlaanderen daarbij valt bijgevolg weg. De bijsturingen moeten ervoor zorgen dat de burgemeester vaker het snelherstel oplegt, bijvoorbeeld om de acute risico's in een woning snel te verhelpen als de bewoners niet onmiddellijk geherhuisvest kunnen worden.

Het ontwerp biedt ten slotte met paragraaf 3 ook een decretale basis voor de 'ontvoogding' van gemeenten die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering zal kunnen vaststellen. Die gemeenten worden vrijgesteld van de verplichting om in elke procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring het advies van de gewestelijk ambtenaar te vragen.

Artikel 18

Dit artikel herneemt inhoudelijk de huidige bepaling van artikel 15, §1, vierde lid, en §2. In het nieuwe artikel 16 wordt de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, met inbegrip van de beroepsprocedure, verder uitgewerkt en verfijnd. Paragraaf 1 bepaalt dat de burgemeester mag voorbijgaan aan de adviesvereiste als het advies van de gewestelijk ambtenaar langer dan 75 dagen op zich laat wachten. Deze mogelijkheid wordt ingeschreven voor alle gemeenten en geldt dus ook als de gemeente nog niet ontvoogd is.

In de paragrafen 2 en 3 worden een aantal aanpassingen aan de beroepsprocedure voorgesteld. Paragraaf 2 bepaalt dat alle tijdig ingestelde beroepen tegen dezelfde beslissing samengevoegd worden. In die gevallen begint de beslissingstermijn van de minister te lopen na ontvangst van het laatst ingestelde beroep. Op die manier is het voor alle betrokkenen duidelijk wanneer ze een beroepsbeslissing mogen verwachten.

De indiener van een beroep, ingesteld tegen de beslissing van de burgemeester (paragraaf 2) of tegen het uitblijven van een beslissing (paragraaf 3), kan in zijn beroepschrift aangeven dat hij mondeling gehoord wil worden. De beslissingstermijn van de minister wordt verlengd van drie tot vier maanden als er op vraag van de indiener van het beroep een hoorzitting georganiseerd wordt.

Ten slotte worden in het tweede lid van paragraaf 3 de gevolgen van het uitblijven van een beroepsbeslissing bijgestuurd. Volgens de huidige regeling wordt het beroep, ingesteld tegen een beslissing of tegen het stilzitten van de burgemeester, geacht ingewilligd te zijn als er geen beslissing genomen wordt binnen de vooropgestelde termijn. De Raad van State heeft bezwaren geuit tegen het inschrijven van dergelijke stilzwijgende beslissingen, maar schuift geen alternatief naar voor[21]. Daarom wordt voorgesteld om de stilzwijgende inwilliging te vervangen door een stilzwijgende afwijzing (naar analogie met de regeling van artikel 4.7.23, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), waartegen effectief andere middelen (zoals een procedure bij de Raad van State) openstaan. Het beroep wordt dus geacht afgewezen te zijn als er geen beslissing valt binnen de termijn van drie maanden (of vier maanden ingeval er een hoorzitting gehouden wordt).

De Raad van State uit in zijn advies van 23 oktober 2012 ook tegen dit voorstel bezwaren, evenwel opnieuw zonder enig alternatief voor te stellen. Daarom blijft de voorgestelde regeling van de stilzwijgende afwijzing (en dus de regeling waarvoor ook in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd geopteerd) te verkiezen en dus ongewijzigd behouden in het voorliggend ontwerp. Wel zullen de verzoekers schriftelijk geïnformeerd worden als vastgesteld wordt dat de beslissingstermijn verstreken is en zal hen gewezen worden op de mogelijkheid om tegen de stilzwijgende afwijzing vernietigingsberoep in te stellen bij de Raad van State.

Artikel 19

Dit artikel voegt met het oog op een logischer indeling van de tekst enkele nieuwe artikelen (16bis, 16ter en 16quater) in de Vlaamse Wooncode in. Ze bevatten onder meer de bepalingen van het huidige artikel 15, §3, en artikel 16 van de Vlaamse Wooncode.

Het nieuwe artikel 16bis bevat geen inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de bestaande regeling (huidig artikel 15, §3, van de Vlaamse Wooncode). Alleen de verwijzing naar het dwangtoezicht wordt gecorrigeerd aangezien dat thans verankerd is in artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Het nieuwe artikel 16ter, eerste lid, neemt inhoudelijk de bepaling van het huidige artikel 16 van de Vlaamse Wooncode over. Het tweede lid moet samen gelezen worden met het door het ontwerp aangepaste artikel 9 van de Vlaamse Wooncode (cf. toelichting bij artikel 11). Daaruit volgt dat het louter wijzigen van het aantal woningen in een gebouw op zich onvoldoende is om de opheffing van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring te verkrijgen. In die gevallen moet ook voor de nieuwe situatie een conformiteitsattest afgeleverd worden. Bovendien moet het nieuwe aantal woningen stedenbouwkundig vergund

[21] Cf. advies van de Raad van State over het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, randnummer 11. De bezwaren van de Raad van State m.b.t. het procedé van de stilzwijgende beslissing zijn de volgende:
- de stilzwijgende beslissing is niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid;
- het ontbreken van een schriftelijke beslissing kan bewijsproblemen veroorzaken met alle gevolgen vandien voor kenbaarheid en aanvechtbaarheid van de beslissing;
- er is een groter risico op de schending van de belangen van derden;
- er ontbreekt een zorgvuldige voorbereiding en afweging;
- er ontbreekt een formele motivering, wat de wettigheidscontrole kan bemoeilijken.

zijn[22]. Op die manier wordt vermeden dat een eigenaar de opheffing van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring verkrijgt, omdat hij het aantal woningen in een gebouw heeft gewijzigd of zelfstandige woningen heeft omgevormd tot kamers (of omgekeerd) zonder ook daadwerkelijk de woningkwaliteit te verbeteren.

Het nieuwe artikel 16quater laat de Vlaamse Regering toe nadere regels vast te stellen voor het hoofdstuk over de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaringen.

Artikel 20

Dit artikel vervangt artikel 17 van de Vlaamse Wooncode dat betrekking heeft op overbewoning en herneemt grotendeels de bepalingen ervan, mits overname van de met de artikelen 17, 18 en 19 doorgevoerde aanpassingen aan de procedure van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

De herhuisvestingsplicht van de burgemeester bij overbewoning wordt geherformuleerd. De huidige bepaling, die als volgt luidt: "De burgemeester neemt de nodige maatregelen om de overtallige bewoners te herhuisvesten", is immers ongelukkig geformuleerd. Daarom wordt in het ontwerp voor het nieuwe artikel 17, §1, tweede lid, gesteld dat hij de nodige maatregelen moet nemen "om de overbewoning ongedaan te maken". Hij kan daarbij uiteraard niet voorbijgaan aan de grondrechten van bewoners (meer bepaald artikel 22 van de grondwet: recht op eerbiediging van privé- en gezinsleven). Voor het overige wordt verwezen naar het nieuwe artikel 17bis (zie artikel 21 van het ontwerp) dat de herhuisvesting behandelt.

De paragrafen 2, 3, 4 en 5 van het (door middel van het ontworpen artikel 20) te vervangen artikel 17 van de Vlaamse Wooncode omschrijven het verloop van de procedure tot overbewoondverklaring, met inbegrip van de beroepsprocedure. De procedure loopt parallel met de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Bijgevolg worden dezelfde wijzigingen voorgesteld: de burgemeester mag voorbijgaan aan de adviesvereiste als het advies van de gewestelijk ambtenaar langer dan 75 dagen op zich laat wachten, alle tijdig ingestelde beroepen tegen dezelfde beslissing worden samengevoegd, de indiener van een beroep, ingesteld tegen de beslissing van de burgemeester (paragraaf 3) of tegen het uitblijven van een beslissing (paragraaf 4), kan in zijn beroepschrift aangeven dat hij mondeling wil gehoord worden en de gevolgen van het uitblijven van een beroepsbeslissing worden bijgestuurd. In de ontworpen paragraaf 4 wordt, naar analogie met de voorgestelde wijziging in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (cf. toelichting bij artikel 18) voorgesteld om de stilzwijgende inwilliging te vervangen door een stilzwijgende afwijzing.

Ten slotte krijgt de Vlaamse Regering in de ontworpen paragraaf 6 de mogelijkheid om de ontvoogding van gemeenten (cf. toelichting bij artikel 17) uit te breiden tot de vrijstelling van het advies van de gewestelijk ambtenaar over de overbewoondverklaring.

Artikel 21

Dit artikel neemt grotendeels de bestaande bepalingen over van het huidige artikel 15, §1, vijfde tot achtste lid, van de Vlaamse Wooncode over het herhuisvesten van bewoners van ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woningen (ontworpen paragraaf 1) en het verhalen van de kosten van de herhuisvesting van bewoners van ongeschikte en onbewoonbare woningen (ontworpen paragraaf 2). Ze worden in een afzonderlijk (nieuw)

[22] Het wijzigen van het aantal woonentiteiten in een gebouw is vergunningsplichtig conform artikel 4.2.1, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

hoofdstuk IVbis opgenomen, zodat ze gelden voor alle woningen met gebreken overeenkomstig titel III, telkens als herhuisvesting geboden is. De huidige interpretatie (door sommigen) dat het gaat om een cascaderegeling (eerst woningen van de gemeente of het OCMW aanspreken en pas nadien een beroep kunnen doen op sociale woonorganisaties) wordt uitdrukkelijk verlaten, al spreekt het voor zich dat de burgemeester alle beschikbare gemeentelijke huisvestingsmogelijkheden benut. Herhuisvesting blijft met andere woorden een zorgplicht van de burgemeester, maar hij mag een beroep doen op alle instanties die daarbij kunnen helpen.[23]

De mogelijkheden met betrekking tot het recupereren van herhuisvestingskosten (cf. de ontworpen paragraaf 2) blijven, gelet op het advies van de Raad van State, wel beperkt tot de herhuisvesting van bewoners van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De Raad van State stelde immers – terecht – de vraag of de aanvankelijk opgenomen uitbreiding naar overbewoonde woningen niet disproportioneel is omdat overbewoning dikwijls ontstaat zonder dat de eigenaar dat wist, kon weten of zelfs maar kan verhelpen[24]. Een belangrijk verschil met de huidige regeling is wel dat de woning niet meer ongeschikt of onbewoonbaar moet zijn verklaard (door de burgemeester of – ingeval van beroep – de minister) om de herhuisvestingskosten te kunnen recupereren. Als de burgemeester tot herhuisvesting overgaat heeft hij (na het onderzoek ter plaatse) geoordeeld dat het verder bewonen van de woning te risicovol is. Het is in die gevallen niet verantwoord om de bewoners te laten wonen tot wanneer de administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring volledig doorlopen is. De advisering door de gewestelijk ambtenaar, het organiseren van de hoorplicht en het nemen van een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring nemen immers geruime tijd in beslag. Er moeten uiteraard wel voldoende bewijzen voorhanden zijn die aantonen dat het – op het ogenblik van de herhuisvesting – een ongeschikte of onbewoonbare woning is of was. Als de eigenaar de beslissing achteraf wil betwisten, kan hij zich tot de rechter wenden. Die kan beoordelen of de door de burgemeester genomen maatregel tot herhuisvesting redelijk en verantwoord was.

Daarnaast wordt gepreciseerd dat de kosten enkel verhaald kunnen worden op "de verhuurder of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld". Daarmee is duidelijk dat deze sanctie niet kan worden toegepast als de eigenaar de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning zelf bewoonde.

Om de Vlaamse Regering ruimte te geven om de ontwikkeling van herhuisvestingsmogelijkheden aan te moedigen of te ondersteunen, wordt in paragraaf 1 van (het door middel van artikel 21 in te voegen) nieuwe artikel 17bis een delegatie opgenomen, die verwijst naar een momenteel al in de uitgavenbegroting opgenomen kredietpost (onder begrotingsartikel NE0/1NE-F-2-K/WT) die handelt over de bouw van of de verbouwing tot transitwoningen door lokale overheden.

Artikelen 22 en 23

Deze artikelen passen de verwijzing naar het conformiteitsonderzoek in artikel 18, §1, eerste lid, en artikel 19 van de Vlaamse Wooncode aan. Door de ontworpen wijzigingen aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (cf. toelichting bij artikel 7) moet voortaan immers verwezen worden naar de procedure vermeld in paragraaf 4 van dat artikel.

---

[23] De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn uiteraard steeds van toepassing, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel waaruit voortvloeit dat de burgemeester bij de herhuisvesting de goedkoopste herhuisvestingsmogelijkheid moet kiezen (indien beschikbaar zal dit waarschijnlijk in eigen opvang zijn).

[24] Advies van de Raad van State.

Artikel 24

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode. De strafrechtelijke handhaving, inclusief de bepalingen over de herstelvordering, werd al ingrijpend gewijzigd door de decreten van 7 juli 2006 en 29 april 2011. Hiermee werd de strafrechtelijke handhaving verfijnd en verder geoptimaliseerd. De in het ontwerp voorgestelde wijzigingen blijven dan ook eerder beperkt.

In het huidige artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode en artikel 17 van het Kamerdecreet wordt het misdrijf krotverhuur omschreven.

Artikel 20, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode en artikel 17 van het Kamerdecreet omschrijven als een misdrijf "het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen" van respectievelijk een woning of kamer die niet aan de kwaliteitsnormen voldoet.

Artikel 20, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode omschrijft als een misdrijf "het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen" van een roerend of onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor bewoning is bestemd, terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren.

Met het ontwerp worden geen wijzigingen aangebracht aan de strafbaarstelling maar wel aan de strafmaat.

Wat de strafbaarstelling betreft blijven dezelfde constitutieve elementen behouden, maar het begrip woning verwijst voortaan zowel naar de zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen en studio's) als naar de niet-zelfstandige woningen (kamers). Beide categorieën vallen immers onder de definitie van 'woning' in artikel 2, §1, 31°, van de Vlaamse Wooncode. Misdrijven van krotverhuur die gepleegd worden voor de inwerkingtreding van de wijziging (hetzij op grond van de huidige tekst van de Vlaamse Wooncode, hetzij op grond van het Kamerdecreet) blijven dus strafbaar onder gelding van de nieuwe bepaling.

In de ontworpen tekst wordt tevens een verwijzing opgenomen naar de specifieke woonvormen als vermeld in (het ontworpen) artikel 5, §3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode (punt 1° van het ontworpen artikel). Als de Vlaamse Regering overgaat tot het vastleggen van kwaliteitsnormen voor specifieke woonvormen, wordt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van dergelijke specifieke woonvormen voortaan eveneens strafbaar op basis van de Vlaamse Wooncode. Uiteraard zal de strafbaarstelling pas van kracht worden zodra de kwaliteitsnormen voor dergelijke specifieke woonvorm in werking treden.

Wat de strafmaat betreft (punten 2° en 3° van het ontworpen artikel) is er een belangrijke aanpassing.

In de huidige versie van artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode is de rechter verplicht om de voorziene gevangenisstraf en geldboete samen op te leggen, tenzij hij verzachtende omstandigheden aanneemt of (als de betrokkene aan de voorwaarden voldoet) de gevangenisstraf of geldboete met uitstel oplegt.

De strenge strafmaat – en vooral de verplichte veroordeling tot een gevangenisstraf – brengt sommige rechters ertoe opschorting van straf uit te spreken. De beklaagde wordt dan schuldig bevonden en strafrechtelijk veroordeeld, maar er wordt geen straf uitgesproken. Hierdoor zorgt de strenge strafmaat in de praktijk voor minder strenge straffen. Dat is uiteraard nooit de bedoeling geweest van de decreetgever.

Daarom wordt nu voorzien dat de rechter de mogelijkheid heeft om ofwel een gevangenisstraf ofwel een geldboete op te leggen. De combinatie van beide blijft natuurlijk eveneens mogelijk. Op die manier kan de rechter de straf beter afstemmen op de ernst van het bewezen verklaarde misdrijf.

De strafmaat ingeval van aanneming van verzwarende omstandigheden wordt op dezelfde manier gewijzigd.

De huidige bepalingen van artikel 20, §3, van de Vlaamse Wooncode (i.v.m. de huiszoekingsbevoegdheid) worden integraal vervangen (punt 4° van het ontworpen artikel) en bovendien aangevuld met bepalingen over de verzegeling (punt 5° van het ontworpen artikel), die momenteel alleen gelden voor kamers.

Huiszoekingsbevoegdheid (punt 4° van het ontworpen artikel)

Een strafrechtelijk onderzoek naar de woningkwaliteit houdt meestal in dat een bewoonde woning moet betreden worden. Bewoonde woningen vallen onder de onschendbaarheid van de woning.

De onschendbaarheid van de woning staat er niet aan in de weg dat woningonderzoeken uitgevoerd worden met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de bewoner of met een huiszoekingsbevel, afgeleverd door een onderzoeksrechter. Daarnaast kan de wooninspecteur als officier van de gerechtelijke politie, hulpofficier van de procureur des Konings eveneens bij heterdaad een woning betreden. Er is bijvoorbeeld sprake van heterdaad wanneer de wooninspecteur al gebreken in de gemeenschappelijke delen van het pand heeft vastgesteld, of wanneer een gebrek in een andere woonentiteit dermate ernstig is dat het gevolgen heeft voor de basiskwaliteit van een andere woonentiteit (bv. een risico op ontploffing).

Aan deze mogelijkheden wordt een nieuwe optie toegevoegd, namelijk de machtiging door de politierechter (naar analogie met artikel 6.1.5, derde lid, van de VCRO). Daarbij gaat het niet over een huiszoekingsbevoegdheid, maar over een zogenaamde visitatiebevoegdheid (men mag de bewoonde lokalen betreden en vaststellingen doen, terwijl een huiszoeking ook de machtiging tot zoeking in kasten, kluizen, cryptes enzovoort inhoudt). Een visitatiebevoegdheid volstaat voor de wooninspecteur.

Traditioneel wordt aangenomen dat het voorzien van een dergelijke machtiging behoort tot de federale bevoegdheid inzake het vastleggen van het strafprocesrecht en dat de Vlaamse decreetgever hiertoe niet bevoegd zou zijn. De Raad van State oordeelde in haar advies bij het ontwerp van EPB-decreet (EPB: energieprestatie en binnenklimaat) dat de decreetgever zich voor de huiszoekingsmachtiging door de politierechter op de impliciete bevoegdheden, bedoeld in artikel 10 van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen, kan beroepen, maar dat de memorie van toelichting dan voldoende moet aantonen dat de bedoelde regeling noodzakelijk is voor de uitoefening van die bevoegdheden.[25]

Afwijkend aan het vrije toegangsrecht van ambtenaren met betrekking tot de toegang tot de bouwplaats en de gebouwen, wordt in een beperkt én voorwaardelijk toegangsrecht voorzien voor 'bewoonde lokalen'. Deze aparte regeling is gesteund op de grondwettelijke bescherming van de woning. Artikel 15 van de Grondwet bepaalt namelijk: "De woning is onschendbaar; geen huiszoeking kan plaatshebben dan in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en in de vorm die zij voorschrijft.". Om toegang te krijgen tot een bewoond lokaal, zal het doorgaans volstaan om vooraf aan de bewoner diens toestemming te vragen. Als die schriftelijk instemt – een mondeling akkoord zal niet volstaan – kan de wooninspecteur of verbalisant probleemloos een bewoond lokaal betreden. Toch is het

[25] *Parl.St.* Vl.Parl. 2006-07, nr. 945/1, p. 134.

niet ondenkbaar dat de bewoner zijn toestemming weigert. In dat geval zal de wooninspecteur zich voortaan kunnen richten tot de politierechter om machtiging te verkrijgen tot het betreden van een bewoond lokaal.

Ofschoon artikel 15 van de Grondwet bepaalt dat geen huiszoeking kan plaatsvinden dan in de gevallen die de wet bepaalt en in de vorm die zij voorschrijft, kunnen de gewesten op grond van artikel 11 van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen de gevallen bepalen waarin een huiszoeking kan plaatsvinden. Door een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden kunnen de gewesten eveneens de vorm van de huiszoeking vaststellen, mits voldaan is aan drie cumulatieve voorwaarden: de federale aangelegenheid kan slechts betreden worden als (1) dat noodzakelijk is om de eigen bevoegdheden uit te oefenen; (2) de toepassing van de impliciete bevoegdheden slechts een marginale weerslag heeft op de federale bevoegdheid; (3) de materie zich leent tot een gedifferentieerde regeling.

In het kader van het toezicht op de naleving van de woningkwaliteitsnormen is een sluitende controle van onmiskenbaar belang. Zonder een degelijke controle naar de naleving van deze normen, zullen deze regels een maat voor niets blijken. Om een degelijke controle te kunnen uitoefenen zal in bepaalde gevallen toegang tot een woning noodzakelijk zijn. Het is onpraktisch dat de wooninspecteur, als hij in het kader van de controle een bewoond lokaal wenst te betreden, steeds een onderzoeksrechter dient te laten aanstellen volgens de procedure voorzien in het Wetboek van Strafvordering. De procedure om een onderzoeksrechter aan te stellen, staat dan ook buiten proportie tot de controle waarvoor hij machtiging zou moeten verlenen, wat enkel een nog grotere belasting op het rechtsapparaat zal leggen en zal leiden tot meer administratieve problemen bij de uitvoering van de controles. Dit alles zal op zijn beurt leiden tot een verminderde effectiviteit van de controle en een groter risico op niet-naleving van de woningkwaliteitsnormen. Het gebruik van de impliciete bevoegdheden om een effectieve controle te garanderen is dan ook noodzakelijk.

Gegeven de grondwettelijke bescherming van de woning, mag de wooninspecteur of verbalisant bewoonde lokalen volstrekt niet betreden, tenzij ofwel met de voorafgaande én schriftelijke toestemming van de bewoner, ofwel met de voorafgaande en schriftelijke machtiging van een rechter. Het is vaste adviespraktijk van de afdeling Wetgeving van de Raad van State dat deze rechter niet noodzakelijk een onderzoeksrechter dient te zijn. In verschillende nationale wetten wordt voorzien in een eigen van het gemeen recht afwijkend systeem waarbij een politierechter of vrederechter die machtiging verleent. De door dit artikel voorgestelde machtiging is derhalve volledig parallel met een op het federale vlak reeds bestaande praktijk. Doordat het ontworpen artikel 23, §3, verder geen voorwaarden vastlegt met betrekking tot de vorm van de huiszoeking blijven de federale regels ter zake onverkort van kracht. Dit betekent dus dat het tijdstip waarop een bewoond lokaal betreden wordt, gesitueerd dient te zijn tussen vijf uur 's morgens en eenentwintig uur 's avonds, zoals bepaald in de federale wetgeving ter zake. Voor of na die uren kan, zelfs met machtiging van de politierechter, geen bewoond lokaal betreden worden. De toepassing van de impliciete bevoegdheden heeft dan ook maar een marginale weerslag op de federale bevoegdheid ter zake.

Gebruik maken van de impliciete bevoegdheden kan alleen in aangelegenheden die zich lenen tot een gedifferentieerde regeling. Als het integendeel om een aangelegenheid gaat die een uniforme aanpak vergt, is toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen uitgesloten. De aard van de zaak kan een eenvormige regeling noodzaken.

De bijzondere wetgever heeft de bevoegdheid inzake huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid toegewezen aan de gewesten. Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof hebben de grondwetgever en de bijzondere wetgever, voor zover zij er niet anders hebben over beschikt, aan de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvoeren van de regels die

eigen zijn aan de hen toegewezen bevoegdheden. Het is daarom niet meer dan logisch dat de gewesten de overtredingen op de minimale kwaliteitsvereisten mogen opsporen en sanctioneren. De aard van de aan de gewesten toegewezen bevoegdheden laat precies een regeling toe die voor differentiatie vatbaar is: het komt de gewestelijke decreetgever toe te bepalen (i) wie de overtredingen op de desbetreffende regelgeving kan en moet sanctioneren, (ii) welke overtredingen sanctioneerbaar zijn, en (iii) op welke wijze de sanctionering moet gebeuren.

Verzegeling (punt 5° van het ontworpen artikel)

Momenteel bepaalt enkel het Kamerdecreet dat de burgemeester en de wooninspecteur tot verzegeling kunnen overgaan. Deze bepaling wordt overgeheveld naar de Vlaamse Wooncode en wordt uitgebreid tot de te huur gestelde, ter beschikking gestelde of verhuurde woningen die niet beantwoorden aan de vereisten vastgesteld door of krachtens artikel 5.

Dezelfde bevoegdheid wordt ook verleend wat betreft de bijzondere woonvormen waarvoor de Vlaamse overheid kwaliteitsnormen zou hebben uitgevaardigd.

De verzegelingsbevoegdheid die door het ontwerp toegekend wordt aan de burgemeester en de wooninspecteur doet geen afbreuk aan de gemeenrechtelijke bepalingen inzake verzegeling door de procureur des Konings of de onderzoeksrechter. Het Grondwettelijk Hof bevestigde dat de verzegeling, vervat in het Kamerdecreet, een veiligheidsmaatregel is van administratieve aard, die geen enkel verband houdt met de gerechtelijke organisatie.[26]

Als de verzegeling gepaard gaat met gedwongen uitdrijving, is de burgemeester verantwoordelijk voor de herhuisvesting van de bewoners. Wanneer er geen gedwongen uitdrijving is, gelden de algemene bepalingen van artikel 17bis dat wordt ingevoegd met het ontworpen artikel 21. Dit kadert binnen de algemene bevoegdheid van de burgemeester inzake herhuisvesting van bewoners uit verkrotte panden.

De verzegeling zal ook nuttig ingezet kunnen worden als vastgesteld wordt dat verkrotte woningen te huur gesteld worden. Op die manier wordt vermeden dat nieuwe bewoners hun intrek nemen in verkrotte woningen en dat zij nadien geherhuisvest moeten worden.

Tegelijk wordt als beroepsinstantie de Vlaamse Regering aangeduid in plaats van de deputatie. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan het principe om maximaal twee bestuursniveaus met een materie te belasten, wat de uniformiteit ten goede moet komen. Bovendien wordt nu, naast de verhuurder, ook een beroepsrecht toegekend aan de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, de vruchtgebruiker en de bewoner.

Tot slot wordt de verbreking van de zegels strafbaar gesteld zoals het misdrijf van zegelverbreking in de zin van de artikelen 283 tot en met 288 van het Strafwetboek. Aangezien het misdrijf van zegelverbreking opgenomen wordt in het toe te voegen artikel 20, §4, van de Vlaamse Wooncode (door middel van het ontworpen artikel), zijn de wooninspecteurs eveneens bevoegd om de zegelverbreking in een proces-verbaal op te stellen. Artikel 20, §2, van de Vlaamse Wooncode (met betrekking tot de bevoegdheid van de wooninspecteurs) verwijst immers naar de in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode vermelde wanbedrijven.

Artikel 25

Dit artikel brengt een aantal beperkte wijzigingen aan in artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode, waarvan het belang nochtans niet te onderschatten is.

[26] GwH nr. 73/98, 17 juni 1998, overweging B.12.2.

Bij decreet van 7 juli 2006 voerde de decreetgever de herstelvordering in in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. Daarmee wou de decreetgever ook in de strafrechtelijke procedure meer aandacht besteden aan het herstel van de woningkwaliteit, naast het sanctionerend optreden tegenover de verhuurders van krotten. Deze doelstelling onderschrijft de decreetgever uiteraard nog steeds.

Bij decreet van 29 april 2011 werden aan de herstelvordering een aantal wijzigingen aangebracht. Deze hadden betrekking op het voorwerp van de herstelvordering ingeval van onmogelijkheid om werken uit te voeren, de wijze van melding van uitvoering van de herstelmaatregel, het overdragen van een opgelegde veroordeling tot herstel aan de nieuwe houder van een zakelijk recht en op de precontractuele informatieverplichtingen.

De herstelmaatregel strekt principieel tot een volledig herstel zodat enkel een pand dat volledig aan het minimale kwaliteitsniveau voldoet opnieuw verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld kan worden. Omdat in praktijk werd vastgesteld dat in een aantal gevallen geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden kunnen opgelegd worden, werd met het decreet van 29 april 2011 een alternatieve herstelmaatregel ingeschreven, nl. de herbestemming of sloop. Die alternatieve herstelmaatregel zal voornamelijk in twee gevallen toegepast moeten worden, namelijk:
– als een stedenbouwkundige inbreuk aan het pand verhindert dat er verbeteringswerkzaamheden worden uitgevoerd;
– als het gaat om een constructie die niet voor bewoning is bestemd in de zin van artikel 20, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

Met betrekking tot de eerste categorie (stedenbouwkundige inbreuken) dient de onmogelijkheid om het herstel te bevelen sedert het decreet van 29 april 2011 beoordeeld te worden in het licht van de vergunde stedenbouwkundige toestand. Als door de uitvoering van renovatiewerkzaamheden het aantal regelmatig vergunde woonentiteiten zou gewijzigd worden, bestaat een wettelijk beletsel om het herstel te bevelen en dient de alternatieve herstelmaatregel opgelegd te worden.

Daarmee heeft de decreetgever willen vermijden dat via de herstelmaatregelen uit de Vlaamse Wooncode wordt tussengekomen op het domein van de ruimtelijke ordening. De 'klassieke' of 'gebruikelijke' herstelmaatregel (erin bestaande dat bevolen wordt tot het uitvoeren van werkzaamheden om aan de woonkwaliteitsvereisten te voldoen en het wegwerken van alle gebreken tot er nul strafpunten op het technisch verslag overblijven) zou immers een bestendiging van de stedenbouwkundige inbreuk inhouden. Om te beletten dat de rechter een wettige titel zou verschaffen tot het plegen, instandhouden of uitvoeren van een ander misdrijf dient de aan de overtreder opgelegde herstelmaatregel genuanceerd te worden door hem te veroordelen tot herbestemming van het pand overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om het pand te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

De herstelvordering inzake woningkwaliteit levert op het terrein goede resultaten, wat ook blijkt uit de jaarverslagen van de Vlaamse Wooninspectie. Ze heeft principieel als doel het herstel van het (volledige) pand te verkrijgen zodat het (in zijn geheel) op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is. Zoals reeds eerder benadrukt houdt dit in dat het pand volledig aan de minimale kwaliteitsnormen vastgesteld door of krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode moet voldoen. Enkel een pand dat volledig aan het minimale kwaliteitsniveau voldoet, kan opnieuw verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld worden. Toch is gebleken dat er een probleem blijft bestaan met de huidige tekst.

Aangezien de herstelvordering, als bijzondere vorm van teruggave, gekoppeld is aan het bewezen verklaarde misdrijf, dient de rechter (zowel de strafrechter als eventueel de burgerlijke rechter) steeds het bestaan van het misdrijf zoals omschreven in artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode vast te stellen. Zodra de rechter aanneemt dat het misdrijf van krotverhuur bestaat, dient hij het herstel op te leggen voor de woningen waarvoor het misdrijf bewezen is. Stelt hij vast dat het, om een volledig herstel te verkrijgen (en dus alle gevolgen van het misdrijf weg te nemen), noodzakelijk is de veroordeling tot herstel uit te breiden tot alle woonentiteiten in het pand, dan moet hij het herstel kunnen opleggen voor het volledige pand, zijnde het gebouw met alle aanwezige woonentiteiten. De herstelmaatregel heeft immers tot doel te bewerkstelligen dat het pand in zijn geheel op rechtmatige wijze opnieuw ter beschikking komt voor de woningmarkt. Om die reden wordt de formulering van artikel 20bis, §1, eerste zin, van de Vlaamse Wooncode opnieuw aangepast (punt 1° van het ontworpen artikel) en wordt de terminologie ook verderop in het artikel aangepast (punten 2°, 3°, 5° en 6°). De wijziging stelt de rechter in staat om ook het herstel te bevelen als de feitelijke toestand op het ogenblik van de uitspraak gewijzigd is ten opzichte van de toestand op het ogenblik van de tenlastelegging. In dat geval beveelt de rechter het herstel van de woonentiteiten die in de plaats gekomen zijn van de entiteiten waarvoor de betrokkene aanvankelijk vervolgd werd.

Tegelijk wordt de herstelvordering ook uitgebreid tot de bijzondere woonvormen, waarvoor de Vlaamse Overheid kwaliteitsnormen zou hebben uitgevaardigd.

Ten slotte wordt ook de actieve openbaarheid geregeld voor de goederen waarop een vordering rust. Met het decreet van 29 april 2011 werden de publiciteitsvereisten voor herstelmaatregelen al aanzienlijk uitgebreid. Artikel 20quater regelt de publiciteitsmaatregelen bij een definitieve veroordeling tot herstel en artikel 20quinquies legt een precontractuele informatieverplichting vast in hoofde van de houder van een zakelijk recht die zijn goed wenst over te dragen. Miskenning van die precontractuele informatieverplichting wordt gesanctioneerd met nietigheid van de overdracht.

Er is echter nood aan bijkomende publiciteit. Immers in de fase voor een dagvaarding is de kandidaat-koper volledig aangewezen op de informatie die hem verstrekt wordt door de verkoper (of bij uitbreiding de houder van het zakelijk recht). Weliswaar kan de koper bij schending van die informatieverplichting zoals gezegd de nietigheid vorderen, maar in elk geval is het beter om de kandidaat-koper daarnaast de mogelijkheid geven ook actief na te gaan of er geen herstelvordering werd uitgebracht. Zelfs kandidaat-huurders zouden zich dan actief kunnen informeren of voor een woning waarvoor zij op punt staan een huurcontract af te sluiten geen herstelvordering is afgesloten.

Naar analogie met artikel 28 van het Heffingsdecreet (decreet van 22 december 1995) dat de openbaarheid van de inventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde woningen en gebouwen regelt, wordt daarom met het ontworpen punt 4° een bepaling opgenomen die de openbaarheid van een register van herstelvorderingen regelt. Met de gekozen formulering wordt verwezen naar de actieve openbaarheid zoals vermeld in het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur zodat een decretale basis gecreëerd wordt voor de verwerking van persoonsgegevens en de lijst niet in conflict komt met de regelgeving met betrekking tot de bescherming van persoonsgegevens. Verder wordt de bepaling bewust algemeen gehouden, zodat de concrete invulling ervan overgelaten wordt aan de overheid zonder nodeloos bijkomende administratieve lasten in te voeren.

Met punt 7° van het ontworpen artikel wordt een verwijzing aangepast ingevolge de ontworpen nieuwe indeling van hoofdstuk III van de Vlaamse Wooncode.

Punt 8° heft een overbodig geworden bepaling op. De beperking van de terug te vorderen kosten van de eventuele herhuisvesting wordt immers voortaan geregeld via het ontworpen artikel 21 (nieuw artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode).

Artikel 26

Dit artikel brengt in artikel 20ter, zesde lid, van de Vlaamse Wooncode een wijziging aan wat de wettelijke hypotheek betreft.

De wettelijke hypotheek bezorgt een waarborg aan wie, wegens het in gebreke blijven van wie tot herstel veroordeeld is, gedwongen is om de veroordeling tot herstel zelf uit te voeren. De wettelijke hypotheek ontstaat automatisch uit kracht van wet na een veroordeling tot herstel waarin een machtiging tot ambtshalve uitvoering wordt uitgesproken, maar moet, om tegenstelbaar te zijn aan derden, ingeschreven worden in de registers van het hypotheekkantoor. Die inschrijving creëert de hypotheek dus niet maar waarborgt wel de publiciteit, die essentieel is.

De decreetgever had bij de invoering van de herstelvordering in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet de bedoeling om een gelijkaardig systeem in te voeren als bij de herstelvordering inzake ruimtelijke ordening[27]. Toch werd een licht afwijkende tekst opgenomen in artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode. Door die licht afwijkende tekst is in de praktijk discussie ontstaan over de draagwijdte van de bepalingen inzake de wettelijke hypotheek op het vlak van de herstelvordering woningkwaliteit. Zo zou de formulering "In de gevallen waarin openbare besturen of derden tot uitvoering van herstelmaatregelen (…), op kosten van de overtreder of van de nieuwe houder van het zakelijk recht (…) zijn overgegaan" volgens sommigen inhouden dat de wettelijke hypotheek pas ingeschreven (en dus tegenstelbaar) kan worden nadat tot ambtshalve uitvoering is overgaan. Door een dergelijke interpretatie wordt de wettelijke hypotheek volledig uitgehold, waardoor zij geen enkele betekenis meer heeft. Het tijdstip van de inschrijving is namelijk van wezenlijk belang, nu de onderlinge rangorde tussen hypotheken en voorrechten met publiciteit bepaald wordt door de datum van de inschrijving.

De veroordeelde die weigert de veroordeling tot herstel uit te voeren kan zich in bovenvermelde interpretatie onvermogend maken zodat de wettelijke hypotheek een inhoudsloos instrument wordt. Om die reden wordt de tekst van artikel 20ter, zesde lid, van de Vlaamse Wooncode aangepast en wordt de formulering van de wettelijke hypotheek, zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, exact overgenomen. De inschrijving vereist geenszins dat al tot ambtshalve uitvoering overgegaan werd. De afstemming op de tekstversie van de VCRO maakt de zaken duidelijk en vereenvoudigt de werking, zowel voor de wooninspectie als voor de gerechtelijke instanties.

Artikel 27

Dit artikel past ook in artikel 20quater van de Vlaamse Wooncode de terminologie aan overeenkomstig de regeling van het ontworpen artikel 25 (dat artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode wijzigt).

Artikel 28

Met dit artikel wordt de verwijzing naar het Kamerdecreet in het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007, in verband met het toewijzen van ontvangsten aan het DAB Herstelfonds, geschrapt.

[27] *Parl.St.* Vl. Parl. 2005-06, nr. 672/1, p. 7.

Artikelen 29, 30 en 31

Met deze artikelen worden de verwijzingen naar het Kamerdecreet geschrapt uit het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid of vervangen door een verwijzing naar de Vlaamse Wooncode. Tegelijk worden de begrippen 'kamers in de studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen' vervangen door het woord 'studentenkamers'. Dat is nodig omdat er verwezen wordt naar de begripsomschrijvingen van 'studentenhuis' en 'studentengemeenschapshuis' in het Kamerdecreet (artikelen 2, 5° en 6°, van het Kamerdecreet), die niet overgenomen worden in de Vlaamse Wooncode, maar slechts in het nieuwe uitvoeringsbesluit zullen gehanteerd worden. De term 'studentenkamer' kan derhalve in zijn spraakgebruikelijke betekenis begrepen worden.

Artikel 32

Met dit artikel wordt artikel 4, vierde lid, van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders aangepast. De betreffende passage bepaalt wie verantwoordelijk is voor het plaatsen en onderhouden van rookmelders. De bijsturing is nodig omdat de initiële tekstversie onvoldoende duidelijk schept over de verantwoordelijkheid van huurder en verhuurder ingeval een rookmelder met niet-vervangbare batterij wordt geplaatst.

Artikel 33

Dit artikel heft het Kamerdecreet op (zie ook overgangsregeling in artikel 34).

Artikel 34

Dit artikel bevat een overgangsbepaling waardoor de begrippen en minimumvereisten uit het Kamerdecreet van toepassing blijven zolang de Vlaamse Regering de nodige uitvoeringsbesluiten op basis van de in het ontwerp opgenomen delegatie voor de kamernormering niet vastgesteld heeft.

Ten slotte bevat dit artikel ook een overgangsbepaling voor de bestaande gemeentelijke verordeningen als vermeld in artikel 9 van het Kamerdecreet. Gelet op het ontworpen artikel 8 en de verruimde mogelijkheden om eigen regels vast te stellen betreffende het conformiteitsattest en het kamerwonen, is het wenselijk dat de bestaande verordeningen geëvalueerd worden. Het is echter wel belangrijk dat de gemeenten hiertoe de nodige tijd krijgen. Daarom wordt voorzien dat de bestaande verordeningen geldig blijven tot 31 december 2014.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE

VOORONTWERP VAN DECREET

van 29 juni 2012

Vlaamse Regering

Voorontwerp van decreet houdende wijziging van de Vlaamse Wooncode wat de woonkwaliteitsbewaking betreft

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaamse Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vervangen bij het decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 9 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er wordt een punt 10° bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

"10°bis kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;";

2° punt 11° en 12° worden vervangen door wat volgt:

"11° onaangepaste woning: een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap of die niet aangepast is aan de woningbezetting volgens de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1, derde lid;

12° onbewoonbare woning: een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden;";

3° punt 16° wordt vervangen door wat volgt:

"16° overbewoonde woning: een woning die onaangepast is vanwege de woningbezetting, waarbij het aantal bewoners van de woning zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt;".

Art. 3. Artikel 5 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 5. §1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:
1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;
3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;
4° de ventilatie-, verluchtings- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;
7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
8° de toegankelijkheid;
9° de minimale energetische prestaties.

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt.

De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

§2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 1, stelt de Vlaamse Regering specifieke vereisten en normen vast voor kamers. De bepalingen van deze titel zijn ook van toepassing op de kamers.

§3. De Vlaamse Regering kan ook rekening houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen. De bepalingen van hoofdstuk III tot en met V zijn in dat geval ook van toepassing op die specifieke woonvormen.

In afwachting van de uitvoering van het eerste lid gelden de vereisten en normen, vermeld in paragraaf 1 en 2, niet voor verblijfsvormen die gevat worden door een regeling waarbij de bevoegde overheid:
1° hetzij erkenningsvoorwaarden gesteld heeft en de erkenning verleend heeft;
2° hetzij de vrijheid van vestiging voor de bewoners beperkt.

De Vlaamse Regering kan een afwijking toestaan van de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van paragraaf 1 of 2, voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden en voor de huisvesting van huurders van sociale huurwoningen die tijdelijk ontruimd moeten worden voor renovatiewerkzaamheden. De Vlaamse Regering bepaalt de aard van de toegestane afwijkingen. Ze bepaalt ook de termijn van de afwijking, die niet langer mag zijn dan zes maanden.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt de criteria en de procedure om de conformiteit van een woning met de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van paragraaf 1 of 2, vast te stellen. Ze kan ook de wijze bepalen waarop de mogelijkheid om eventuele tekortkomingen via renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden te verhelpen, beoordeeld wordt.

§5. De Vlaamse Regering stelt een webtoepassing ter beschikking van huurders en verhuurders, die toelaat een inschatting te maken van de markthuurprijs van een woning op basis van de woningkenmerken, de ligging en het adres. Daarbij houdt ze rekening met de woonkwaliteit, met de omvang en de ligging van de woning, met het onderscheid tussen kamers en andere woningen en met eventuele specifieke woonvormen als vermeld in paragraaf 3, eerste lid.".

Art. 4. Artikel 6 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6. De gemeente kan bij verordening van de gemeenteraad:
1° het conformiteitsattest, vermeld in artikel 7, verplicht stellen;
2° strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers opleggen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 5, §2;
3° het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning onderwerpen met het oog op de naleving van de normen, vermeld in punt 2°.

Een gemeentelijke verordening als vermeld in het eerste lid geldt pas vanaf de goedkeuring door de Vlaamse Regering en tot ze herzien of vervangen wordt met

toepassing van dezelfde procedure. Als een goedgekeurde verordening opgeheven wordt brengt de gemeente de Vlaamse Regering daarvan op de hoogte.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de gemeentelijke verordeningen, vermeld in het eerste lid.".

Art. 5. Artikel 7 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 7.§1. De conformiteit met de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats, kan blijken uit het conformiteitsattest dat de burgemeester afgeeft op eigen initiatief of op verzoek. Het conformiteitsattest vermeldt ook de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1, derde lid.

De Vlaamse Regering stelt het model, de vergoeding voor de afgifte en de regels voor de bekendmaking van het conformiteitsattest vast.

§2. In afwijking van paragraaf 1:
1° geldt het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 20bis, §6, derde lid, als conformiteitsattest;
2° kan de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afgeven aan de verhuurder:
a) voor een woning die voor verhuring aangeboden wordt aan een sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 56;
b) na een conformiteitsonderzoek voor de tegemoetkoming in de huurprijs, vermeld in artikel 82.".

Art. 6. Artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 8. §1. Het verzoek, vermeld in artikel 7, §1, eerste lid, wordt ingediend bij de burgemeester van de gemeente waarin de woning ligt, door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats verhuurt of te huur of ter beschikking stelt.

De burgemeester neemt binnen zestig dagen na de datum van het verzoek een beslissing over de afgifte van het conformiteitsattest, na een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, §4.

§2. Als de burgemeester de afgifte van het conformiteitsattest weigert of geen beslissing neemt, kan de verzoeker binnen dertig dagen na de ontvangst van de weigering of na het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, een conformiteitsonderzoek aanvragen bij de gewestelijk ambtenaar, die in dat geval zelf het conformiteitsattest kan afgeven.".

Art. 7. Artikel 9 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 9. Het verzoek tot opheffing van het besluit waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is met toepassing van hoofdstuk III wordt behandeld als een verzoek als vermeld in artikel 8, §1.

Als het verzoek ingewilligd wordt geeft de burgemeester ambtshalve het conformiteitsattest af aan de eigenaar, ongeacht of de woning al dan niet verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld wordt.

Met behoud van de toepassing van artikel 16ter, tweede lid, wordt een besluit als vermeld in het eerste lid, dat dateert van voor de afgifte van het conformiteitsattest door de burgemeester of door de gewestelijk ambtenaar, geacht opgeheven te zijn met ingang van de datum van het conformiteitsattest. Hetzelfde geldt voor het besluit dat dateert van voor het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 20bis, §6, derde lid, met ingang van de datum van het proces-verbaal.".

Art. 8. Artikel 10 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 10. Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat:
1° aan de woning werkzaamheden uitgevoerd worden als vermeld in artikel 3, §3, van boek 3, titel 8, hoofdstuk 2, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek;
2° de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van hoofdstuk III;
3° de woning onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
4° er een termijn van tien jaar verstreken is na de afgifte van het conformiteitsattest.

De Vlaamse Regering kan de termijn van tien jaar, vermeld in het eerste lid, 4°, beperken voor conformiteitsattesten die afgegeven worden nadat beperkte gebreken vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek.".

Art. 9. Artikel 11 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 11. Met behoud van de toepassing van de wettelijke bepalingen over de opsporing van de wanbedrijven, vermeld in artikel 20, hebben de instanties die overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 5, §4, bevoegd zijn om een conformiteitsonderzoek in te stellen, het recht de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om de conformiteit met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving ervan te controleren.

De huurder en de verhuurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.".

Art. 10. Artikel 12 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Art. 11. Artikel 13 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999, wordt opgeheven.

Art. 12. Artikel 14 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt opgeheven.

Art. 13. Artikel 15 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 7 juli 2006 en 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 15.§1. Met behoud van de toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet kan de burgemeester, op eigen initiatief of op verzoek, een woning die niet beantwoordt aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geadviseerd heeft en na de eigenaar en de bewoner gehoord te hebben. De burgemeester neemt in dat geval alle maatregelen die hij noodzakelijk acht ter uitvoering van zijn besluit.

Als na het horen van de betrokkenen blijkt dat de gebreken die aanleiding gegeven hebben tot het advies van de gewestelijk ambtenaar, vermeld in het eerste lid, geheel of gedeeltelijk hersteld zijn, kan de burgemeester, die vaststelt dat de woning nog niet beantwoordt aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, toch een besluit nemen als vermeld in het eerste lid.

§2. In afwijking van artikel 18, §1, kan de burgemeester, voor een of meer gebreken die vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek, de uitvoering binnen een termijn van maximaal vijftien dagen, van de dringende renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opleggen.

Als de dringende werkzaamheden niet uitgevoerd worden binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan de burgemeester ze zelf laten uitvoeren. Op vertoon van een staat kunnen de kosten van de uitgevoerde werkzaamheden in dat geval verhaald worden op de eigenaar.

§3. Op verzoek van de gemeenteraad kan de Vlaamse Regering de burgemeester vrijstellen van de verplichting om het advies van de gewestelijk ambtenaar, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, te vragen. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden voor de vrijstelling. De vrijstelling geldt vanaf de goedkeuring ervan door de Vlaamse Regering. Ze kan op elk moment ingetrokken worden als blijkt dat niet meer voldaan is aan de voorwaarden waaronder ze verleend is.".

Art. 14. Artikel 16 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 16. §1. Het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, kan ingediend worden door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, een sociale woonorganisatie, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning ligt, de wooninspecteur of iedereen die blijk geeft van een belang.

De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in het eerste lid. Hij mag voorbijgaan aan de adviesvereiste, vermeld in artikel 15, §1, eerste lid, als de gewestelijk ambtenaar geen advies uitgebracht heeft binnen 75 dagen na de ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet in kennis gesteld is van een advies dat uitgebracht is na die termijn.

§2. Tegen de beslissing van de burgemeester, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, kan binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. 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 voegt alle tijdig ingestelde beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§3. Als de burgemeester geen beslissing neemt over het verzoek, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn van drie maanden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. De Vlaamse Regering nodigt de eigenaar en de bewoner uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken en brengt de burgemeester op de hoogte van het beroep en van het verval van zijn beslissingsbevoegdheid.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroepschrift een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.".

Art. 15. In titel III, hoofdstuk III, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004, 24 maart 2006, 7 juli 2006 en 29 april 2011, worden een artikel 16bis, artikel 16ter en artikel 16quater ingevoegd, die luiden als volgt:

"Art. 16bis. De Vlaamse Regering kan in beroep het besluit nemen om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. Ze kan onder meer de burgemeester gelasten het gebouw te doen ontruimen en de toegang ertoe te verbieden. Ze bepaalt eventueel de termijn die in acht genomen moet worden voordat die maatregel uitgevoerd wordt.

Als de burgemeester de maatregelen, bevolen met toepassing van het eerste lid, niet uitvoert, zijn de bepalingen van artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 van toepassing.

Art. 16ter De instantie die het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring genomen heeft, deelt onmiddellijk aan de gewestelijk ambtenaar en aan de wooninspecteur mee welke woningen door het besluit gevat zijn.

Als het aantal woningen binnen hetzelfde gebouw gewijzigd wordt en die wijziging ook gevolgen heeft voor een woning die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is, kan het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring maar opgeheven worden met toepassing van artikel 9 als de woningen, wat hun aantal betreft, stedenbouwkundig vergund zijn.

Art. 16quater. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk.".

Art. 16. Artikel 17 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 17. §1. Als een woning na een conformiteitsonderzoek overbewoond blijkt te zijn, kan de burgemeester ze, op eigen initiatief of op verzoek van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, van de gewestelijk ambtenaar, van de wooninspecteur of van de gezondheidsinspecteur binnen zijn ambtsgebied, bij besluit overbewoond verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de overbewoondverklaring heeft geadviseerd.

De burgemeester neemt de nodige maatregelen om de overbewoning ongedaan te maken door een of meer bewoners te herhuisvesten zoals bepaald in artikel 17bis.

§2. De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in paragraaf 1, eerste lid. Hij mag voorbijgaan aan de adviesvereiste, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, als de gewestelijk ambtenaar geen advies uitgebracht heeft binnen 75 dagen na de ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet in kennis gesteld is van een advies dat uitgebracht is na die termijn.

§3. Tegen de beslissing van de burgemeester, vermeld in paragraaf 2, kan binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. 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 voegt alle tijdig ingestelde beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§4. Als de burgemeester geen beslissing neemt, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn van drie maanden, vermeld in paragraaf 2. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. De Vlaamse Regering nodigt de eigenaar en de bewoner uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken en brengt de burgemeester op de hoogte van het beroep en van het verval van zijn beslissingsbevoegdheid.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§5. De Vlaamse Regering kan in beroep zelf het besluit nemen om de woning overbewoond te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. In dat geval zijn de bepalingen van artikel 16bis, tweede lid, van toepassing.

§6. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk. Ze kan de vrijstelling, vermeld in artikel 15, §3, uitbreiden tot het advies van de gewestelijk ambtenaar over de overbewoondverklaring.".

Art. 17. In titel III van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk IVbis, dat bestaat uit artikel 17bis, ingevoegd, dat luidt als volgt:

"HOOFDSTUK IVBIS. HERHUISVESTING

Art. 17bis. Als de bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning geherhuisvest moeten worden en de bepalingen van artikel 18, §2, niet toegepast kunnen worden, neemt de burgemeester de nodige maatregelen voor de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt. Hij kan daarbij ondermeer een beroep doen op de medewerking van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn en van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente.

In de gevallen waarin de burgemeester overgaat tot herhuisvesting, kan hij de volgende kosten verhalen op de eigenaar:
1° de kosten om de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning te ontruimen;
2° de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de

bewoners van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning;
3° de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4° het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijkse beschikbare inkomen van de bewoner.

De Vlaamse Regering kan de kosten, vermeld in het tweede lid, nader omschrijven. Het verschil, vermeld in het tweede lid, 4°, kan verhaald worden voor een periode van maximaal een jaar.

Als de gemeente daartoe een samenwerkingsovereenkomst sluit met de Vlaamse Regering, kan de Vlaamse Regering de kosten, vermeld in het tweede lid, laten prefinancieren door het Vlaamse Gewest. In dat geval treedt het Vlaamse Gewest voor de geprefinancierde kosten in alle rechten die de gemeente heeft ten aanzien van de eigenaar. De eventuele invordering gebeurt met een dwangbevel dat opgesteld, geviseerd en uitvoerbaar verklaard wordt door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.".

Art. 18. In artikel 18, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede ", bedoeld in artikel 5, §2" vervangen door de zinsnede "dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, §4".

Art. 19. In artikel 19 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt de zinsnede ", bedoeld in artikel 5, §2" vervangen door de zinsnede "dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, §4".

Art. 20. In artikel 20 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004 en gewijzigd bij de decreten van 7 juli 2006 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "Wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten" vervangen door de zinsnede "Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, §3, eerste lid, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing";

2° aan paragraaf 1, eerste en tweede lid, worden telkens de woorden "of met een van die straffen alleen" toegevoegd;

3° in paragraaf 1, derde lid, worden tussen de woorden "vijf jaar" en de woorden "in volgende gevallen" de woorden "of met een van die straffen alleen" ingevoegd;

4° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. De agenten, officieren van gerechtelijke politie en ambtenaren, vermeld in paragraaf 2, hebben toegang tot de bouwplaatsen en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten.

Als de verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, mogen ze alleen uitgevoerd worden op voorwaarde dat de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.";

5° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§4. De burgemeester en de ambtenaren, vermeld in paragraaf 2, kunnen de verhuurde of te huur of ter beschikking gestelde woningen die niet beantwoorden aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, verzegelen. Ze kunnen onder dezelfde voorwaarden overgaan tot verzegeling van de specifieke woonvormen, vermeld in artikel 5, §3, eerste lid.

Als de verzegeling gepaard gaat met gedwongen uitdrijving neemt de burgemeester de nodige initiatieven met het oog op de herhuisvesting van de bewoners in kwestie, zoals bepaald in artikel 17 bis.

De verhuurder, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker kan tegen de verzegeling beroep instellen bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van tien dagen nadat de verzegeling aan hem bekendgemaakt werd. Het beroep werkt niet opschortend. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor het instellen en het behandelen van het beroep.

De doorbreking van de verzegeling wordt gelijkgesteld met een misdrijf in de zin van artikel 283 tot en met 288 van het Strafwetboek.".

Art. 21. In artikel 20bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij de decreten van 21 november 2008 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "te laten voldoen aan de vereisten" vervangen door de zinsnede ", het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, of de specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, §3, eerste lid, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing";

2° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "op wier grondgebied de woning, bedoeld in artikel 20, zich bevindt" vervangen door de zinsnede "van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt";

3° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "de woning" vervangen door de zinsnede "de woning, het pand";

4° aan paragraaf 2 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De woningen, panden en goederen waarop een vordering als vermeld in paragraaf 1 rust, worden opgenomen op een lijst die actief openbaar gemaakt kan worden.";

5° in paragraaf 5 worden de woorden "de woning" vervangen door de zinsnede "de woning, het pand, de specifieke woonvorm";

6° in paragraaf 6, derde lid, worden de woorden "de woning" vervangen door de zinsnede "de woning, het pand, de specifieke woonvorm";

7° in paragraaf 8, eerste lid, wordt de zinsnede "bedoeld in artikel 15, §1, zes lid" vervangen door de zinsnede "vermeld in artikel 16, tweede lid";

8° in paragraaf 8 wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 22. In artikel 20ter van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het zesde lid wordt de zinsnede "In de gevallen waarin openbare besturen of derden tot uitvoering van de herstelmaatregelen, bedoeld in artikel 20bis, §1, op kosten van de overtreder of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater, zijn overgegaan" vervangen door de zinsnede "Als openbare besturen of derden wegens het in gebreke blijven van de veroordeelde of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater, gedwongen zijn om het vonnis uit te voeren";

2° aan het zevende lid wordt de zinsnede "of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater" toegevoegd.

Art. 23. In artikel 20quater, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011, worden de woorden "op een woning of" en de woorden "op de woning of" opgeheven.

Art. 24. Het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt opgeheven.

Art. 25. Zolang de Vlaamse Regering artikel 5, §2, van de Vlaamse Wooncode, zoals het van toepassing zal zijn na de inwerkingtreding van dit decreet, niet uitgevoerd heeft, blijven de begrippen, vermeld in artikel 2, en de kwaliteits- en veiligheidsnormen, vermeld in artikel 4 en 6 tot en met 8 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, van toepassing.

Brussel,

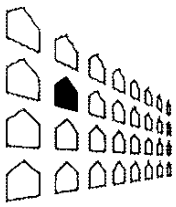
De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE

ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD



Vlaamse Woonraad
Strategische Adviesraad

Vlaamse Woonraad
Koning Albert II-laan 19 bus 23
1210 Brussel
vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be
www vlaamsewoonraad.be

Advies 2011/05

Datum	
bestemmeling	Mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie
kopie	
onderwerp	**Advies over het ontwerp van decreet houdende wijziging van titel III van het decreet van 15 juli 1997 en opheffing van het decreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers**

1. Situering

Op 29 juni 2012 hechtte de Vlaamse regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende wijziging van titel III van het decreet van 15 juli 1997 en opheffing van het decreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. Op 03 juli 2012 verzocht de Vlaamse minister bevoegd voor wonen de Vlaamse Woonraad binnen een termijn van dertig dagen advies uit te brengen over voornoemd ontwerp van decreet De Vlaamse Woonraad keurde voorliggend advies goed op 13 augustus 2012.

2. Opzet

Met het ontwerp van decreet wordt het luik woonkwaliteitsbewaking (woningen en kamers) ondergebracht in één decreet en worden procedures afgestemd en geïntegreerd. De integratie moet de transparantie en de werking op het terrein verbeteren. Verder worden wijzigingen voorgesteld om de gemeenten meer slagkracht te geven (en wordt uitvoering gegeven aan enkele engagementen uit het

witboek interne staatshervorming) Tenslotte worden enkele instrumentele verbeteringen aan de administratieve en strafrechtelijke procedure voorgesteld

3. Bespreking

3.1 Integratie decreten

De Vlaamse Woonraad onderschrijft het voornemen om de woonkwaliteitsbewaking vanuit één decretaal kader te organiseren. Procedures en de instrumenten worden afgestemd en één gemaakt (cfr bevoegdheid verzegeling voor alle woonvormen, afgestemde en verbeterde toegangsmogelijkheden, een verruimde en soepele conformiteitsprocedure). Dit kan op het terrein de werking vereenvoudigen en meer duidelijkheid bewerkstelligen. De Vlaamse Woonraad meent dat de beoogde verbetering van de woningkwaliteit en de integratie globaal een goede zaak is.

In het ontwerp wordt geopteerd om het huidige artikel 5 van de Vlaamse Wooncode als basis voor de normen te hanteren voor zowel woningen als kamers. De verdere uitwerking van de normen voor de verschillende woonvormen kan dan worden geregeld in uitvoeringsbesluiten.

Omwille van het grote parallellisme tussen de normen in beide decreten is het huidige artikel 5 van de Vlaamse Wooncode een adequaat uitgangspunt. Het is hierbij van belang alle bepalingen mee te nemen die specifieke rechten waarborgen (wat eveneens de bedoeling is van de decreetgever, gelet op het aangehaalde 'standstill principe' in de bijhorende nota's – het principe moet overigens ook gelden in de verdere uitwerking van de normen). In dit verband wordt aandacht gevraagd voor het huidige artikel 4, 5° van het kamerdecreet In dit artikel wordt bepaald dat (het respect voor) de individuele levenssfeer moet worden gewaarborgd. Een dergelijke bepaling kan het best worden opgenomen in de decretale basisnormen (toegankelijkheid als decretaal aanknopingspunt biedt te weinig garanties om de privacy te waarborgen).

Algemeen meent de Vlaamse Woonraad dat de woonkwaliteitsbewaking steeds een beschermende functie moet hebben De normen dienen de bewoner een minimale woonkwaliteit te garanderen en de toepassing van het instrumentarium is in finaliteit gericht op een ondersteuning en verbetering van het recht op wonen Dit perspectief moet volgens de Vlaamse Woonraad centraal staan in de wijziging van het instrumentarium of het woonkwaliteitsbeleid. Vanuit dit oogpunt meent de Raad dat de toepassing van het instrumentarium niet mag resulteren in rechtsgevolgen die een grotere afbreuk zouden doen aan het recht op wonen van de betrokken bewoners (vb. uitdrijving zonder alternatief op een woning). Mede daarom vraagt de Raad om

een specifieke decretale garantie in te bouwen die het recht op wonen kan garanderen in geval van ernstige inbreuk van dat recht (of die voorkomt dat het recht op wonen er individueel op achteruit gaat bij de toepassing van het instrumentarium).

3.2. Slagkrachtige gemeenten

De voorgestelde instrumentele wijzigingen in de procedure tot uitreiking van het conformiteitsattest en deze in de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid beogen een verbeterd instrumentarium én een grotere impact van de lokale instanties. Ongetwijfeld heeft een aantal steden en gemeenten de nodige ervaring en expertise verworven om het technisch onderzoek uit te voeren (en is de inbreng van de gewestelijke ambtenaar niet langer noodzakelijk). Op die manier kunnen de procedures worden vereenvoudigd en wordt één overheidsinstantie verantwoordelijk.

De Vlaamse Woonraad kan zich in principe vinden in een meer gedifferentieerde aanpak op maat, maar een eenduidige toepassing van de normen blijft noodzakelijk. De gemeente dient dan ook de nodige waarborgen in te bouwen om een objectieve uitoefening van het instrumentarium te bewerkstelligen. Met het oog op een gedifferentieerde aanpak kan het aangewezen zijn om in het decreet zelf reeds criteria op te nemen of de beoogde voorwaarden te omschrijven. In dit licht lijkt het de Raad eveneens nuttig de (gemeentelijke) technici vooraf voldoende vorming en ondersteuning te bieden

Algemeen ondersteunt de Vlaamse Woonraad de inspanningen om lokaal op het terrein een meer actieve rol waar te nemen. Tegelijk meent de Vlaamse Woonraad dat omzichtigheid geboden is Het verlenen van ruimere bevoegdheden moet steeds worden afgewogen in het licht van een betere ondersteuning van het recht op wonen. Het is immers niet denkbeeldig dat de ruimer toegekende bevoegdheden oneigenlijk worden aangewend (vb de mogelijkheid om de kamermarkt strikter te regelen net om specifieke zwakkere groepen te weren).

Alvast vereist voortschrijdende ontvoogding of het wijzigen van de toekenning van bevoegdheden op vlak van wonen een breder debat. Hierbij spelen eveneens institutionele aspecten een rol (cfr. advies waarheen met het lokaal woonbeleid)

3.3 Objectbenadering

Het huidige kamerdecreet maakt een onderscheid in regeling tussen de diverse woonvormen en bewonersgroepen. Zo wordt een aparte regeling voor studentenkamers voorzien en gelden andere woonnormen voor de

seizoensarbeiders. De huidige regeling gaat algemeen uit van het woonobject (kamer – woning) en laat daarnaast afwijkende normen toe naargelang de bewoners (seizoensarbeiders - studenten). Deze optie tolereert in wezen een ander kwalitatief (minder) normniveau naargelang de bewonerstitel.

De Vlaamse Woonraad meent dat de woonnormen in eerste instantie gerelateerd moeten worden aan het 'object'. Naargelang de woonvorm kunnen andere normen gerechtvaardigd zijn. Hier is wel omzichtigheid aangewezen. Al te particuliere opdelingen naar diverse woonvormen en -normen zijn niet wenselijk en een minimaal gelijk basisniveau moet steeds gegarandeerd worden. In geval van onderscheid moet dit kunnen worden gefundeerd en ervaren als strikt noodzakelijk. Verder acht de Raad een 'gelijk normniveau' raadzaam ongeacht wie de woonvorm betrekt. Een subjectgebonden benadering kan in die optiek slechts toelaatbaar zijn voor zover een hogere bescherming wordt beoogd (en geldt dan als een opwaarderende correctie op de basisnorm).

De optie in voorliggend ontwerp van decreet vertrekt eveneens van een objectgebonden benadering (basisnorm voor de woning waarbij de kamer als een deel van de woning wordt beschouwd). De verdere invulling van de objectnormen (met mogelijke aandacht voor specifieke groepen) wordt overgelaten aan de Vlaamse regering. Deze zienswijze kan in beginsel worden onderschreven maar de Raad vraagt in de verdere uitwerking aandacht te willen verlenen aan de hierboven geformuleerde bedenkingen.

3.4 Specifieke woonvormen

Het ontwerp verduidelijkt de optie dat de minimale woonnormen in principe gelden voor alle woonvormen, maar er kan rekening worden gehouden met specifieke groepen en woonvormen

Om te voorkomen dat conflicten rijzen met de normen voor de woonvormen geregeld in andere beleidsdomeinen, wordt een regeling voorgesteld die uitgaat van de erkenning van de specifieke woonvorm (cfr. rusthuizen) of het verblijfsregime. Zolang door het beleidsveld wonen geen specifieke normen worden uitgevaardigd blijft de domeinspecifieke regeling gelden (en is er geen interferentie). In geval wel woonnormen worden uitgewerkt zal bijkomend moeten worden nagegaan in hoeverre de specifieke regeling uit het andere beleidsdomein geen eigen procedures hanteert (en in welke mate deze dan nog verenigbaar zijn met deze in het kader van woonkwaliteitsbewaking – hierbij is wel conflicterende interferentie mogelijk). De Raad meent dat de voorgestelde constructie gecompliceerd is en mogelijk aanleiding zal geven tot problemen

De Vlaamse Woonraad vraagt na te gaan of een meer beperkt toepassingsgebied mogelijk is. Voorzieningen georganiseerd door een andere overheid of gerealiseerd overeenkomstig een specifieke regeling (buiten wonen) kunnen dan worden uitgesloten De Vlaamse Woonraad gaat er immers vanuit dat deze voorzieningen door de bevoegde overheid zelf voldoende (beschermende) kwaliteitswaarborgen worden toegekend. De Raad meent dat een verschil tussen opvang, verblijf (al dan niet met nog een andere finaliteit dan wonen) en effectief wonen aangewezen kan zijn om het onderscheid in woon of verblijfsvormen duidelijk te maken. Woonkwaliteitsbewaking moet in eerste instantie gericht zijn op de reguliere woonmarkt en op woontoestanden waar het recht op wonen niet gegarandeerd wordt.

Verder meent de Vlaamse Woonraad dat de woonnormen moeilijk toepasbaar zijn op alle types van woonvormen (cfr onder meer woonboten, woonwagens of de woonvormen in het grijze circuit). Enerzijds moet de controle op de gebreken mogelijk zijn op basis van een minimale set (cfr een minimaal basisniveau). Anderzijds moet worden voorkomen dat voor elke woonvorm of elke bewonersgroep een andere regeling moet worden uitgewerkt (een zekere differentiatie op basis van het woonobject kan weliswaar nuttig zijn, maar moet gefundeerd worden vanuit het idee dat het onderscheid strikt noodzakelijk is - zie hoger punt 3).

Het ontwerp zelf opteert voor een uitzonderingsregeling voor specifieke situaties zoals de opvang van gezinnen die dreigen dakloos te worden of sociale huurders die tijdelijk een ander onderkomen moeten vinden. De Vlaamse Woonraad wenst hierbij enkele kanttekeningen te plaatsen. Vernoemde categorieën worden gevat onder een decretale bepaling, weer andere zullen worden gevat door de Vlaamse Regering. Verder is het de Raad niet duidelijk waarom een afwijkend regime voor sociale huurders noodzakelijk is in geval van tijdelijke verhuis. De Raad meent dat voorgestelde regeling evenzeer voor problemen kan zorgen (vooral wanneer zou blijken dat de vooropgestelde termijn niet wordt gehaald of dat de woonsituatie wordt bestendigd). Hoe dan ook zal omzichtigheid geboden zijn, en moet erover worden gewaakt dat deze vormen tijdelijk en exceptioneel kunnen blijven. Wel kan de Raad de verruimde aandacht voor dakloosheid en dreigende dakloosheid onderschrijven (de problematiek wordt erkend als een specifiek aandachtspunt binnen het woonbeleid en maatregelen worden voorzien).

3.5. Problematiek herhuisvesting

De problematiek van de herhuisvesting heeft in het verleden de toepassing van het instrumentarium belemmerd. In dit verband wordt in het ontwerp de mogelijkheid

voorzien om de herhuisvestingskosten te prefinancieren Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan een reële nood op het terrein. Hiermee wordt tevens een aanzet gegeven voor de verdere ontwikkeling van een beleidskader.

De Raad ondersteunt deze inspanningen maar vraagt aandacht voor volgende punten. In het ontwerp wordt bepaald dat de burgemeester bij herhuisvesting een beroep kan doen op het OCMW en de sociale woonorganisaties. Er is niet langer sprake van de gemeente als ondersteunende actor (in tegenstelling tot de huidige regeling). De redenen hiertoe zijn niet duidelijk. Tevens is de bepaling 'het beroep doen op de sociale woonorganisaties' beperkt en relatief als de sociale woonorganisaties gebonden zijn aan de regelgeving inzake toewijzing. Er kan worden geopteerd voor een beleid met een ruimere doorstroming.

Tenslotte vraagt de Raad na te gaan hoe structurele opvanginitiatieven kunnen worden ondersteund of ontwikkeld (cfr Oostende). Een meer uitgewerkt kader voor een herhuisvestingbeleid - als ankerplaats voor de inbedding van lokale initiatieven - en een andere benadering van de verbintenissen kunnen hierbij aangewezen zijn

4. Enkele punctuele bedenkingen

Enkele bepalingen roepen vragen op vanuit de werking op het terrein of de uitoefening van de instrumenten Deze worden als aandachtpunten meegegeven:

Artikel 3 van het ontwerp wijzigt artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. In het gewijzigd artikel 5 § 3 wordt een afwijking van de woonnormen voorzien voor de tijdelijke opvang van sociale huurders. Het is niet duidelijk wat de verplichtingen zijn voor de sociale verhuurder indien de renovatie van de oorspronkelijke woningen langer aanhoudt dan 6 maanden (is er in dit geval sprake van een herhuisvestingsplicht).

Artikel 3 geeft invulling aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (dit artikel vormt de sokkel voor de woonnormen - verder uit te werken door de Vlaamse Regering). In eerdere adviezen heeft de Raad de eisen m.b.t. de energetische prestaties onderschreven Bij het verder uitwerken is het aangewezen de eisen eerder algemeen in te vullen dan bepaalde materialen of technieken te willen weren.

Artikel 4 van het ontwerp wijzigt artikel 6 van de Vlaamse Wooncode en biedt aan de gemeente specifieke mogelijkheden in functie van de reglementering van de kamermarkt Het is niet duidelijk of de decreetgever een politieverordening (als middel) voor ogen heeft (indien dit niet het geval is kan dit worden ondervangen door te stellen 'de gemeenteraad kan') Verder is het aangewezen na te gaan of een specifieke goedkeuring van de verordeningen door de Vlaamse Regering wel

noodzakelijk is voor alle gevallen van het ontworpen artikel 6 (kan het algemene toezicht niet volstaan voor een aantal gevallen - wat inhoudelijk in de lijn ligt van het witboek interne staatshervorming).

In artikel 5 van het ontwerp wordt het conformiteitsattest geregeld. Er dient te worden nagegaan of het aangewezen is de vergunningstoestand mee op te nemen (zodanig dat de woonconformiteit gekoppeld wordt aan een wettelijk vergunde constructie).

Artikel 7 van het ontwerp bepaalt dat voor de opheffing van het besluit ongeschiktheid of onbewoonbaarheid de procedure van het conformiteitsattest wordt toegepast. Hieromtrent worden enkele aandachtspunten geformuleerd. Verloopt het opheffen van een besluit op basis van artikel 135 nieuwe gemeentewet eveneens via deze procedure (of zijn er beletsels vanuit de nieuwe gemeentewet zelf)? Tevens moet worden vermeden dat de verhuurder een aanvraag tot opheffen van een besluit indient terwijl een lopend beroep wordt behandeld bij de minister (beroepsprocedure moet aanvraag tot opheffen stuiten). Verder is de link tussen de afgifte van een conformiteitsattest (het expliciteren van een conforme toestand) gekoppeld aan het beëindigen van een administratieve procedure enerzijds, en een eventueel lopende strafprocedure anderzijds, mogelijk problematisch (mede omwille van de andere benadering en het strafpuntenaantal)

Artikel 13 van het ontwerp wijzigt de procedure tot ongeschiktheid. Er wordt voorgesteld dat in geval de gebreken geheel of gedeeltelijk zijn hersteld er alsnog een besluit kan worden genomen Het lijkt de Raad voor de hand liggend dat de huidige strafpuntennorm (15 strafpunten) als ondergrens blijft gelden voor het besluit in de administratieve procedure. Alvast moeten conflicterende normgrenzen worden vermeden (bv. tussen een besluit zonder herstel en een besluit na herstel). Bij uitbreiding is een soortgelijk onderscheid tussen straf- en administratieve procedure voor de rechtsonderhorige evenmin aangewezen.

Artikel 14 van het ontwerp wijzigt de procedure van tot ongeschiktheid (artikel 16 Vlaamse Wooncode) Er wordt voorgesteld om de burgemeester besluitrecht te geven nadat de gewestelijke ambtenaar nagelaten heeft het technisch advies over te maken Wanneer in dit geval de burgemeester beslist tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid is het aangewezen dat de beslissing wordt gebaseerd op een gemeentelijk technisch onderzoek. Tevens dreigt de procedure de facto te verlengen Er wordt voorzien dat de burgemeester kan beslissen als de gewestelijk ambtenaar niet binnen de 75 dagen het advies overmaakt. Allicht zal de gewestelijk ambtenaar zich hierop richten (waarna de burgemeester in principe nog 14 dagen heeft om te beslissen binnen de vooropgestelde periode van drie maand).

Artikel 14 van het ontwerp wijzigt verder de beroepsprocedure. De ingediende beroepsverzoeken kunnen worden samengevoegd, wat op zich een verbetering inhoudt (mogelijkheid van een tegensprekelijk debat). In dit verband is wel de inhoudelijke betekenis van 'de afwijzing' van het beroep niet duidelijk (cfr gewijzigd artikel 16 van de Vlaamse Wooncode). De verschillende beroepsverzoekschriften kunnen immers een andere en tegengestelde vraag inhouden. Tevens is de afwijzing bij uitblijven van een beslissing op zich problematisch voor de rechtsonderhorige (omdat de afwijzing los staat van de gronden van het beroepsverzoekschrift en er geen redenen van afwijzing worden opgegeven) Eveneens wordt met een dergelijke werkwijze een mogelijk inactieve overheid aangemoedigd.

Artikel 20 wijzigt artikel 20 van de Vlaamse Wooncode. In geval van verzegeling wordt een beroep voorzien voor de houder van het zakelijk recht. Er dient te worden nagegaan of de huurder als belanghebbende bewoner eveneens een beroepsrecht kan uitoefenen (bv. in geval diens goederen nog niet ontruimd konden worden). Verder wordt gesteld dat de burgemeester de nodige initiatieven neemt met oog op herhuisvesting van de bewoners in kwestie wanneer de verzegeling gepaard gaat met uitdrijving van de bewoners. Het is aangewezen de gevallen van herhuisvesting niet te beperken tot de uitdrijving.

VOORONTWERP VAN DECREET

van 21 september 2012

Vlaamse Regering

Voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaamse Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Art. 2. In artikel 24 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 27 maart 2009 en 29 april 2011, wordt punt 4° opgeheven.

Art. 3. In artikel 28, §1, derde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt de zinsnede "of een kamer of studentenkamer niet voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 4 en, naargelang het geval, artikelen 6 en 7 of artikel 8 van het Kamerdecreet" opgeheven

Art. 4. Artikel 34, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 december 2008, wordt vervangen door wat volgt:

"De woning die onbewoonbaar of ongeschikt verklaard wordt overeenkomstig de artikelen 15 tot en met 16quater van de Vlaamse Wooncode wordt geïnventariseerd op de lijst, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid. Ze wordt ingeschreven op de datum van het besluit van de burgemeester, vermeld in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, of, in het geval van een beslissing in beroep, op de datum van het besluit, vermeld in artikel 16bis, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.".

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 5. In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vervangen bij het decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 9 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er wordt een punt 10° bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

"10°bis kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;";

2° punt 11° en 12° worden vervangen door wat volgt:

"11° onaangepaste woning: een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap of die niet aangepast is aan de woningbezetting volgens de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1, derde lid;

12° onbewoonbare woning: een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden;";

3° punt 16° wordt vervangen door wat volgt:

"16° overbewoonde woning: een woning die onaangepast is vanwege de woningbezetting, waarbij het aantal bewoners van de woning zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt;".

Art. 6. Artikel 5 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 5. §1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:
1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte,
2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water,

beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder,
3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten,
4° de ventilatie-, verluchtings- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;
7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
9° de minimale energetische prestaties;
10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt.

De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

§2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 1, stelt de Vlaamse Regering specifieke vereisten en normen vast voor kamers. De bepalingen van deze titel zijn ook van toepassing op de kamers.

§3. De Vlaamse Regering kan ook rekening houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen. De bepalingen van hoofdstuk III tot en met V zijn in dat geval ook van toepassing op die specifieke woonvormen.

In afwachting van de uitvoering van het eerste lid gelden de vereisten en normen, vermeld in paragraaf 1 en 2, niet voor verblijfsvormen die gevat worden door een regeling waarbij de bevoegde overheid:
1° hetzij erkenningsvoorwaarden gesteld heeft en de erkenning verleend heeft;
2° hetzij de vrijheid van vestiging voor de bewoners beperkt.

De Vlaamse Regering kan een afwijking toestaan van de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van paragraaf 1 of 2, voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden en voor de huisvesting van huurders van sociale huurwoningen die tijdelijk ontruimd moeten worden voor renovatiewerkzaamheden. De Vlaamse Regering bepaalt de aard van

de toegestane afwijkingen. Ze bepaalt ook de termijn van de afwijking, die niet langer mag zijn dan zes maanden.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt de criteria en de procedure om de conformiteit van een woning met de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van paragraaf 1 of 2, vast te stellen Ze kan ook de wijze bepalen waarop de mogelijkheid om eventuele tekortkomingen via renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden te verhelpen, beoordeeld wordt.

§5. De Vlaamse Regering stelt een webtoepassing ter beschikking van huurders en verhuurders, die toelaat een inschatting te maken van de markthuurprijs van een woning op basis van de woningkenmerken, de ligging en het adres. Daarbij houdt ze rekening met de woonkwaliteit, met de omvang en de ligging van de woning, met het onderscheid tussen kamers en andere woningen en met eventuele specifieke woonvormen als vermeld in paragraaf 3, eerste lid.".

Art. 7. Artikel 6 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6. De gemeenteraad kan bij verordening:
1° het conformiteitsattest, vermeld in artikel 7, verplicht stellen;
2° strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers opleggen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 5, §2;
3° het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning onderwerpen met het oog op de naleving van de normen, vermeld in punt 2°.

Een gemeentelijke verordening als vermeld in het eerste lid geldt pas vanaf de goedkeuring door de Vlaamse Regering en tot ze herzien of vervangen wordt met toepassing van dezelfde procedure. Als een goedgekeurde verordening opgeheven wordt brengt de gemeente de Vlaamse Regering daarvan op de hoogte.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de gemeentelijke verordeningen, vermeld in het eerste lid.".

Art. 8. Artikel 7 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 7. §1. De conformiteit met de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats, kan blijken uit het conformiteitsattest dat de burgemeester afgeeft op eigen initiatief of op verzoek. Het conformiteitsattest vermeldt ook de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1, derde lid.

De Vlaamse Regering stelt het model, de vergoeding voor de afgifte en de regels voor de bekendmaking van het conformiteitsattest vast.

§2. In afwijking van paragraaf 1:
1° geldt het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 20bis, §6, derde lid, als conformiteitsattest,
2° kan de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afgeven aan de verhuurder:
a) voor een woning die voor verhuring aangeboden wordt aan een sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 56;
b) na een conformiteitsonderzoek voor de tegemoetkoming in de huurprijs, vermeld in artikel 82.".

Art. 9. Artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 8. §1. Het verzoek, vermeld in artikel 7, §1, eerste lid, wordt ingediend bij de burgemeester van de gemeente waarin de woning ligt, door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats verhuurt of te huur of ter beschikking stelt.

De burgemeester neemt binnen zestig dagen na de datum van het verzoek een beslissing over de afgifte van het conformiteitsattest, na een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, §4.

§2. Als de burgemeester de afgifte van het conformiteitsattest weigert of geen beslissing neemt, kan de verzoeker binnen dertig dagen na de ontvangst van de weigering of na het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, een conformiteitsonderzoek aanvragen bij de gewestelijk ambtenaar, die in dat geval zelf het conformiteitsattest kan afgeven.".

Art. 10. Artikel 9 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 9. Het verzoek tot opheffing van het besluit waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is met toepassing van hoofdstuk III wordt behandeld als een verzoek als vermeld in artikel 8, §1.

Als het verzoek ingewilligd wordt geeft de burgemeester ambtshalve het conformiteitsattest af aan de eigenaar, ongeacht of de woning al dan niet verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld wordt.

Met behoud van de toepassing van artikel 16ter, tweede lid, wordt een besluit als vermeld in het eerste lid, dat dateert van voor de afgifte van het conformiteitsattest door de burgemeester of door de gewestelijk ambtenaar, geacht opgeheven te zijn met ingang van de datum van het conformiteitsattest. Hetzelfde geldt voor het besluit dat dateert van voor het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 20bis, §6, derde lid, met ingang van de datum van het proces-verbaal."

Art. 11. Artikel 10 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 10. Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat:
1° aan de woning werkzaamheden uitgevoerd worden als vermeld in artikel 3, §3, van boek 3, titel 8, hoofdstuk 2, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek;
2° de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van hoofdstuk III;
3° de woning onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet,
4° er voor de woning een proces-verbaal als vermeld in artikel 20, §2, opgesteld wordt;
5° er een termijn van tien jaar of een termijn die vastgesteld wordt door de gemeenteraad, met een maximum van tien jaar, verstreken is na de afgifte van het conformiteitsattest

De Vlaamse Regering kan de termijn van tien jaar, vermeld in het eerste lid, 5°, beperken voor conformiteitsattesten die afgegeven worden nadat beperkte gebreken vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek "

Art. 12. Artikel 11 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 11. Met behoud van de toepassing van de wettelijke bepalingen over de opsporing van de wanbedrijven, vermeld in artikel 20, hebben de instanties die overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 5, §4, bevoegd zijn om een conformiteitsonderzoek in te stellen, het recht de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om de conformiteit met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving ervan te controleren.

De huurder en de verhuurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.".

Art. 13. Artikel 12 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Art. 14. Artikel 13 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999, wordt opgeheven.

Art. 15. Artikel 14 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt opgeheven.

Art. 16. Artikel 15 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 7 juli 2006 en 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 15 §1. Met behoud van de toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet kan de burgemeester, op eigen initiatief of op verzoek, een woning die niet beantwoordt aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaren, op voorwaarde dat de

gewestelijk ambtenaar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geadviseerd heeft en na de eigenaar en de bewoner gehoord te hebben. De burgemeester neemt in dat geval alle maatregelen die hij noodzakelijk acht ter uitvoering van zijn besluit

Als na het horen van de betrokkenen blijkt dat de gebreken die aanleiding gegeven hebben tot het advies van de gewestelijk ambtenaar, vermeld in het eerste lid, geheel of gedeeltelijk hersteld zijn, kan de burgemeester, die vaststelt dat de woning nog niet beantwoordt aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, toch een besluit nemen als vermeld in het eerste lid.

§2. In afwijking van artikel 18, §1, kan de burgemeester, voor een of meer gebreken die vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek, de uitvoering binnen een termijn van maximaal vijftien dagen, van de dringende renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opleggen.

Als de dringende werkzaamheden niet uitgevoerd worden binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan de burgemeester ze zelf laten uitvoeren. Op vertoon van een staat kunnen de kosten van de uitgevoerde werkzaamheden in dat geval verhaald worden op de eigenaar.

§3. Op verzoek van de gemeenteraad kan de Vlaamse Regering de burgemeester vrijstellen van de verplichting om het advies van de gewestelijk ambtenaar, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, te vragen. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden voor de vrijstelling. De vrijstelling geldt vanaf de goedkeuring ervan door de Vlaamse Regering. Ze kan op elk moment ingetrokken worden als blijkt dat niet meer voldaan is aan de voorwaarden waaronder ze verleend is.".

Art. 17. Artikel 16 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 16. §1. Het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, kan ingediend worden door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, een sociale woonorganisatie, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning ligt, de wooninspecteur of iedereen die blijk geeft van een belang.

De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in het eerste lid Hij mag voorbijgaan aan de adviesvereiste, vermeld in artikel 15, §1, eerste lid, als de gewestelijk ambtenaar geen advies uitgebracht heeft binnen 75 dagen na de ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet in kennis gesteld is van een advies dat uitgebracht is na die termijn.

§2. Tegen de beslissing van de burgemeester, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, kan binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. 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 voegt alle tijdig ingestelde beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn

§3. Als de burgemeester geen beslissing neemt over het verzoek, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn van drie maanden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. De Vlaamse Regering nodigt de eigenaar en de bewoner uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken en brengt de burgemeester op de hoogte van het beroep en van het verval van zijn beslissingsbevoegdheid.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroepschrift een hoorzitting gehouden wordt Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.".

Art. 18. In titel III, hoofdstuk III, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004, 24 maart 2006, 7 juli 2006 en 29 april 2011, worden een artikel 16bis, artikel 16ter en artikel 16quater ingevoegd, die luiden als volgt:

"Art. 16bis. De Vlaamse Regering kan in beroep het besluit nemen om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. Ze kan onder meer de burgemeester gelasten het gebouw te doen ontruimen en de toegang ertoe te verbieden. Ze bepaalt eventueel de termijn die in acht genomen moet worden voordat die maatregel uitgevoerd wordt.

Als de burgemeester de maatregelen, bevolen met toepassing van het eerste lid, niet uitvoert, zijn de bepalingen van artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 van toepassing.

Art. 16ter. De instantie die het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring genomen heeft, deelt onmiddellijk aan de gewestelijk ambtenaar en aan de wooninspecteur mee welke woningen door het besluit gevat zijn.

Als het aantal woningen binnen hetzelfde gebouw gewijzigd wordt en die wijziging ook gevolgen heeft voor een woning die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is, kan het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring maar opgeheven worden met toepassing van artikel 9 als de woningen, wat hun aantal betreft, stedenbouwkundig vergund zijn.

Art. 16quater. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk."

Art. 19. Artikel 17 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 17. §1. Als een woning na een conformiteitsonderzoek overbewoond blijkt te zijn, kan de burgemeester ze, op eigen initiatief of op verzoek van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, van de gewestelijk ambtenaar, van de wooninspecteur of van de gezondheidsinspecteur binnen zijn ambtsgebied, bij besluit overbewoond verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de overbewoondverklaring heeft geadviseerd.

De burgemeester neemt de nodige maatregelen om de overbewoning ongedaan te maken door een of meer bewoners te herhuisvesten zoals bepaald in artikel 17bis

§2. De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in paragraaf 1, eerste lid. Hij mag voorbijgaan aan de adviesvereiste, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, als de gewestelijk ambtenaar geen advies uitgebracht heeft binnen 75 dagen na de ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet in kennis gesteld is van een advies dat uitgebracht is na die termijn.

§3. Tegen de beslissing van de burgemeester, vermeld in paragraaf 2, kan binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. 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 voegt alle tijdig ingestelde beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden

wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§4 Als de burgemeester geen beslissing neemt, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn van drie maanden, vermeld in paragraaf 2. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. De Vlaamse Regering nodigt de eigenaar en de bewoner uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken en brengt de burgemeester op de hoogte van het beroep en van het verval van zijn beslissingsbevoegdheid.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§5. De Vlaamse Regering kan in beroep zelf het besluit nemen om de woning overbewoond te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. In dat geval zijn de bepalingen van artikel 16bis, tweede lid, van toepassing.

§6. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk. Ze kan de vrijstelling, vermeld in artikel 15, §3, uitbreiden tot het advies van de gewestelijk ambtenaar over de overbewoondverklaring.".

Art. 20. In titel III van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk IVbis, dat bestaat uit artikel 17bis, ingevoegd, dat luidt als volgt:

"HOOFDSTUK IVBIS. HERHUISVESTING

Art. 17bis. §1. Als de bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning geherhuisvest moeten worden en de bepalingen van artikel 18, §2, niet toegepast kunnen worden, neemt de burgemeester de nodige maatregelen voor de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt. Hij kan daarbij ondermeer de gemeentelijke huisvestingsmogelijkheden benutten of een beroep doen op de medewerking van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente

De Vlaamse Regering kan, binnen de kredieten die daartoe ingeschreven worden op de begroting van het Vlaamse Gewest en onder de voorwaarden die ze bepaalt, initiatieven nemen om de ontwikkeling van gemeentelijke herhuisvestingsmogelijkheden aan te moedigen of te ondersteunen.

§2. In de gevallen waarin de burgemeester overgaat tot herhuisvesting, kan hij de volgende kosten verhalen op de eigenaar:
1° de kosten om de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning te ontruimen,
2° de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning;
3° de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4° het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijkse beschikbare inkomen van de bewoner.

De Vlaamse Regering kan de kosten, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven. Het verschil, vermeld in het eerste lid, 4°, kan verhaald worden voor een periode van maximaal een jaar.

Als de gemeente daartoe een samenwerkingsovereenkomst sluit met de Vlaamse Regering, kan de Vlaamse Regering de kosten, vermeld in het eerste lid, laten prefinancieren door het Vlaamse Gewest. In dat geval treedt het Vlaamse Gewest voor de geprefinancierde kosten in alle rechten die de gemeente heeft ten aanzien van de eigenaar. De eventuele invordering gebeurt met een dwangbevel dat opgesteld, geviseerd en uitvoerbaar verklaard wordt door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.".

Art. 21. In artikel 18, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede ", bedoeld in artikel 5, §2" vervangen door de zinsnede "dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, §4".

Art. 22. In artikel 19 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt de zinsnede ", bedoeld in artikel 5, §2" vervangen door de zinsnede "dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, §4".

Art. 23. In artikel 20 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004 en gewijzigd bij de decreten van 7 juli 2006 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "Wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten" vervangen door de zinsnede "Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, §3, eerste lid, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing";

2° aan paragraaf 1, eerste en tweede lid, worden telkens de woorden "of met een van die straffen alleen" toegevoegd;

3° in paragraaf 1, derde lid, worden tussen de woorden "vijf jaar" en de woorden "in volgende gevallen" de woorden "of met een van die straffen alleen" ingevoegd;

4° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

'§3. De agenten, officieren van gerechtelijke politie en ambtenaren, vermeld in paragraaf 2, hebben toegang tot de bouwplaatsen en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten.

Als de verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, mogen ze alleen uitgevoerd worden op voorwaarde dat de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.";

5° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§4. De burgemeester en de ambtenaren, vermeld in paragraaf 2, kunnen de verhuurde of te huur of ter beschikking gestelde woningen die niet beantwoorden aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, verzegelen. Ze kunnen onder dezelfde voorwaarden overgaan tot verzegeling van de specifieke woonvormen, vermeld in artikel 5, §3, eerste lid.

Als de verzegeling gepaard gaat met gedwongen uitdrijving neemt de burgemeester de nodige initiatieven met het oog op de herhuisvesting van de bewoners in kwestie, zoals bepaald in artikel 17 bis.

De verhuurder, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, de vruchtgebruiker of de bewoner kunnen tegen de verzegeling beroep instellen bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van tien dagen nadat de verzegeling aan hem bekendgemaakt werd. Het beroep werkt niet opschortend. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor het instellen en het behandelen van het beroep.

De doorbreking van de verzegeling wordt gelijkgesteld met een misdrijf in de zin van artikel 283 tot en met 288 van het Strafwetboek.".

Art. 24. In artikel 20bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij de decreten van 21 november 2008 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "te laten voldoen aan de vereisten" vervangen door de zinsnede ", het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, of de specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, §3, eerste lid, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing";

2° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "op wier grondgebied de woning, bedoeld in artikel 20, zich bevindt" vervangen door de zinsnede "van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt";

3° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "de woning" vervangen door de zinsnede "de woning, het pand";

4° aan paragraaf 2 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De woningen, panden en goederen waarop een vordering als vermeld in paragraaf 1 rust, worden opgenomen op een lijst die actief openbaar gemaakt kan worden.";

5° in paragraaf 5 worden de woorden "de woning" vervangen door de zinsnede "de woning, het pand, de specifieke woonvorm";

6° in paragraaf 6, derde lid, worden de woorden "de woning" vervangen door de zinsnede "de woning, het pand, de specifieke woonvorm";

7° in paragraaf 8, eerste lid, wordt de zinsnede "bedoeld in artikel 15, §1, zesde lid" vervangen door de zinsnede "vermeld in artikel 16, tweede lid";

8° in paragraaf 8 wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 25. In artikel 20ter van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het zesde lid wordt de zinsnede "In de gevallen waarin openbare besturen of derden tot uitvoering van de herstelmaatregelen, bedoeld in artikel 20bis, §1, op kosten van de overtreder of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater, zijn overgegaan" vervangen door de zinsnede "Als openbare besturen of derden wegens het in gebreke blijven van de veroordeelde of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater, gedwongen zijn om het vonnis uit te voeren";

2° aan het zevende lid wordt de zinsnede "of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater" toegevoegd.

Art. 26. In artikel 20quater, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011, worden de woorden "op een woning of" en de woorden "op de woning of" opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 27. In artikel 3.2.17, tweede lid, 2°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2010, wordt punt b) vervangen door wat volgt:

"b) 75 euro voor een kamer als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 10°bis, van de Vlaamse Wooncode;".

Art. 28. In artikel 4.1 14/1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 3°, wordt de zinsnede "studentenhuizen of studenten-gemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en" opgeheven;

2° in het tweede lid worden de woorden "aldaar vermelde studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen" vervangen door het woord "studentenkamers";

3° in het tweede lid, 3°, worden de woorden "kamers in de studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen" vervangen door het woord "studentenkamers".

Art. 29. In artikel 4.2.4/2 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 3°, wordt de zinsnede "studentenhuizen of studenten-gemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en" opgeheven;

2° in het tweede lid worden de woorden "aldaar vermelde studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen" vervangen door het woord "studentenkamers";

3° in het tweede lid, 3°, worden de woorden "kamers in de studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen" vervangen door het woord "studentenkamers".

Hoofdstuk 5. Opheffings- en overgangsbepalingen

Art. 30. Het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt opgeheven.

Art. 31. Zolang de Vlaamse Regering artikel 5, §2, van de Vlaamse Wooncode, zoals het van toepassing zal zijn na de inwerkingtreding van dit decreet, niet uitgevoerd heeft, blijven de begrippen, vermeld in artikel 2, en de kwaliteits- en veiligheidsnormen, vermeld in artikel 4 en 6 tot en met 8 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, van toepassing.

Een gemeentelijke verordening als vermeld in artikel 9 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, die bekrachtigd werd voor de inwerkingtreding van dit decreet, blijft slechts gelden tot 31 december 2014.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 52.123/3
van 23 oktober 2012

over

een voorontwerp van decreet ‘houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft’

Op 28 september 2012 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet 'houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft'.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 16 en 23 oktober 2012. De kamer was samengesteld uit Jan SMETS, staatsraad, voorzitter, Bruno SEUTIN en Jeroen VAN NIEUWENHOVE, staatsraden, Jan VELAERS en Johan PUT, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Frédéric VANNESTE, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 23 oktober 2012.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst[1] op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond[2], alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt ertoe het decreet van 4 februari 1997 'houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers' (hierna: Kamerdecreet) te integreren in het decreet van 15 juli 1997 'houdende de Vlaamse Wooncode' (hierna: Vlaamse Wooncode).

Daartoe wordt titel III ("Kwaliteitsbewaking") van de Vlaamse Wooncode grotendeels herwerkt. De verhouding tussen de begrippen "woning" en "kamer" wordt verduidelijkt. Daarnaast worden de normen, de procedures, de aanvullende bevoegdheden (van lokale besturen) en de sanctiemechanismen voor zelfstandige en niet-zelfstandige woningen beter op elkaar afgestemd. De gemeente zal het conformiteitsattest niet meer alleen voor kamers, maar ook voor zelfstandige woningen kunnen opleggen. Gemeenten die dat wensen en die aan de door de Vlaamse Regering vast te stellen voorwaarden voldoen, kunnen vrijgesteld worden van de verplichting om in elke procedure van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoonbaarverklaring het advies van de gewestelijke ambtenaar te vragen (de zogenaamde "ontvoogding"). De opheffing van een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring wordt gekoppeld aan de afgifte van een conformiteitsattest. In de ontworpen regeling gaat ook aandacht uit naar de toepasbaarheid van titel III van de Vlaamse Wooncode op specifieke woonvormen of bewonersgroepen. Specifieke normen kunnen uitgewerkt worden voor specifieke woonvormen of bewonersgroepen.

Het Kamerdecreet wordt opgeheven en er wordt voorzien in een overgangsregeling (artikel 31).

BEVOEGDHEID

3. Het ontworpen artikel 5, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat elke woning op een aantal in die bepaling opgesomde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald. Er worden een aantal categorieën opgesomd van deze elementaire vereisten,

[1] Gelet op de toegemeten termijn en de huidige overbevraging van de kamer, heeft de Raad van State slechts een summier onderzoek van het voorontwerp van decreet kunnen verrichten. Uit de vaststelling dat in dit advies over een bepaling niets wordt opgemerkt, mag bijgevolg niet zonder meer worden afgeleid dat er niets over kan worden opgemerkt. Evenmin betekent het gegeven dat over een bepaling wel iets wordt opgemerkt, dat er niets meer kan over worden opgemerkt.

[2] Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder "rechtsgrond" de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

namelijk “de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte”, “de sanitaire voorzieningen”, “de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden”, “de ventilatie-, verluchtings- en verlichtingstoestellen”, “de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties”, “de gasinstallaties”, “de stabiliteit en de bouwfysica”, “de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer” en “de aanwezigheid van drinkbaar water”. Bij de meeste van die categorieën wordt nader bepaald waarop de elementaire vereisten betrekking kunnen hebben.

Overeenkomstig het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode kan de Vlaamse Regering ook rekening houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen. De bepalingen van hoofdstuk III tot V zijn in dat geval ook van toepassing op die specifieke woonvormen.

Naar luid van het ontworpen artikel 5, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode gelden, in afwachting van de uitvoering van het ontworpen eerste lid, de vereisten bedoeld in de ontworpen paragrafen 1 en 2 niet voor verblijfsvormen die gevat worden door (lees: die onder het toepassingsgebied vallen van) een regeling waarbij de bevoegde overheid hetzij erkenningsvoorwaarden heeft vastgesteld en de erkenning heeft verleend, hetzij de vrijheid van vestiging voor de bewoners heeft beperkt.

4. Volgens de letter van het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt de Vlaamse Regering enkel gemachtigd om “rekening [te] houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen”. Aangezien in het ontworpen artikel 5, § 3, tweede lid, gewag wordt gemaakt van “de uitvoering van het eerste lid” en daarmee op het eerste gezicht wordt gerefereerd aan een regelgevend optreden, lijkt het in de bedoeling te liggen van de stellers van het ontwerp om met het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, de Vlaamse Regering te machtigen om nadere regels vast te stellen met betrekking tot die specifieke woonvormen en die specifieke bewonersgroepen. Die bedoeling kan alvast worden opgemaakt uit de memorie van toelichting, waarin uitdrukkelijk wordt gealludeerd op de mogelijkheid van de Vlaamse Regering om dienaangaande “specifieke normen vast te stellen”.

Uit het ontworpen artikel 5, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode kan dan weer worden opgemaakt dat, wanneer dergelijke specifieke normen worden vastgesteld voor verblijfsvormen waarvoor een andere overheid dan het Vlaamse Gewest een erkenningsregeling heeft uitgewerkt of de vrijheid van vestiging voor de bewoners beperkt, de vereisten en normen, bedoeld in het ontworpen artikel 5, §§ 1 en 2, van toepassing worden. Zolang die specifieke normen niet worden vastgesteld, gelden die vereisten en normen niet voor de betrokken verblijfsvormen.

Volgens de memorie van toelichting wordt voor deze verblijfsvormen aldus “rekening [gehouden] met de uitoefening van ‘impliciete bevoegdheden’ door een andere overheid dan de gewestelijke overheid”. Het gaat immers om verblijfsvormen “waarbij de huisvesting van personen wel een noodzakelijk, maar toch ondergeschikt aspect is van de regeling die de bevoegde overheid daarvoor vaststelt”. Die overheid moet “bij de uitoefening van haar exclusieve bevoegdheden in ondergeschikte orde ook huisvestings- of verblijfsaspecten (...) regelen om haar beleid doelmatig te kunnen voeren”. In de memorie van toelichting wordt nog

betoogd dat geen machtiging wordt beoogd van de betrokken overheden, maar dat enkel de impliciete bevoegdheden worden erkend waarop zij zich kunnen beroepen. Met betrekking tot die impliciete bevoegdheden wordt nog het volgende gesteld:

> "Om te vermijden dat de erkenning van die impliciete bevoegdheid aanleiding zou geven tot wantoestanden worden in de ontworpen tekst voorwaarden gesteld. Ofwel moet er sprake zijn van een erkenning door de bevoegde overheid op basis van vastgelegde erkenningsvoorwaarden (waarbij er van uitgegaan wordt dat er daarbij ook aandacht besteed is aan veiligheid en gezondheid), ofwel moet het gaan om situaties waarbij de bevoegde overheid de vrijheid van vestiging voor de bewoners heeft beperkt, zoals in gevangenissen en gesloten asielcentra."

De gemachtigde heeft in dat verband nog het volgende verklaard:

> "Het Vlaamse Gewest is op basis van de Grondwet en de BWHI 1980 bevoegd voor huisvesting. Volgens het Grondwettelijk Hof is deze bevoegdheidsoverdracht volledig.
>
> Het Vlaamse Gewest is dus sowieso bevoegd voor alle aspecten van de huisvesting. Op die basis zou het Vlaamse Gewest kwaliteitsnormen kunnen uitvaardigen voor bv. rusthuizen, die in principe onder het beleidsveld welzijn en zorg vallen (Vlaamse Gemeenschap). Deze gewestelijke kwaliteitsnormen zullen dan noodzakelijk beperkt zijn tot het huisvestingsaspect (en dus geen betrekking kunnen hebben op het zorgaspect).
>
> Zonder de bepaling van ontworpen artikel 5, § 3, tweede lid zouden de algemene kwaliteitsnormen zonder uitzondering van toepassing zijn op alle vormen van huisvesting, dus ook op rusthuizen, psychiatrische instellingen, gevangenissen, opvang voor asielzoekers…
>
> Door het ontworpen artikel 5, § 3, tweede lid worden daarvan een heel deel voorzieningen uitgesloten. De reden daarvoor is dat de algemene kwaliteitsnormen niet geschikt zijn voor die voorzieningen (bv. beschikken over een eigen of gemeenschappelijke keuken is niet aangewezen bij psychiatrische patiënten).
>
> Indien de Vlaamse Regering zou beslissen om eigen kwaliteitsnormen uit te vaardigen voor bepaalde voorzieningen, kan zij met die specifieke omstandigheden rekening houden en dus kwaliteitsnormen uitvaardigen die wel geschikt zijn.
>
> Daarmee voert het Vlaamse Gewest enkel haar bevoegdheid op het vlak van huisvesting uit. De Vlaamse gewestregering zal bij het vaststellen van deze kwaliteitsnormen geen andere aspecten kunnen betrekken (zoals bv. zorg). Het is dus theoretisch mogelijk dat de Vlaamse gewestregering bij de uitvaardiging van deze normen andere overheden 'beperkt' in het vaststellen van normen waarvoor zij bevoegd zijn, maar waarbij een huisvestingsaspect betrokken is.
>
> De Vlaamse decreetgever zou eventueel decretaal bepaalde uitsluitingen kunnen opnemen, waarbij dan bepaald zou worden dat de Vlaamse Regering voor bepaalde vormen van huisvesting niet bevoegd is, maar het sluitend formuleren van deze uitsluitingen brengt veel risico's met zich mee (risico dat men dingen uitsluit die niet uitgesloten moeten worden of dat men dingen toch niet uitsluit die wel uitgesloten moeten worden). Door het te linken aan de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om kwaliteitsnormen uit te vaardigen, blijft het Vlaamse Gewest zijn bevoegdheid behouden om zijn huisvestingsbevoegdheid in te vullen, maar kan het tegelijk kiezen om bepaalde aspecten niet te regelen."

De vraag rijst evenwel of een dergelijke regeling kan worden ingepast binnen de bevoegdheden van het Vlaamse Gewest.

5. Bij artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen' is de aangelegenheid van de huisvesting in haar geheel naar de gewesten overgeheveld.[3] Het staat de decreetgever dan ook vrij om zijn bevoegdheid ter zake uit te oefenen ten aanzien van de categorieën van huisvesting die hij bepaalt.[4] Hieruit volgt dat het Vlaamse Gewest op algemene wijze bevoegd is inzake huisvesting, ongeacht het type van woon- of verblijfsvorm. De andere overheden kunnen evenwel binnen hun materiële bevoegdheden specifieke voorwaarden inzake huisvesting vaststellen waaraan moet zijn voldaan,[5] eventueel met toepassing van de impliciete bevoegdheden, die wat betreft de gemeenschappen (en de gewesten) uitdrukkelijk zijn opgenomen in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Het komt echter niet toe aan de decreetgever om de voorwaarden te bepalen waaronder die andere overheden beroep kunnen doen op de impliciete bevoegdheden, ook niet om te vermijden dat "wantoestanden" zouden ontstaan. De ontworpen regeling kan, meer in het algemeen, niet zo worden begrepen dat zij de mogelijkheid beperkt voor de andere overheden om specifieke aspecten inzake huisvesting te betrekken in de beleidsvoering binnen hun materiële bevoegdheden.

6. In zoverre de ontworpen regeling het mogelijk maakt om regels genomen ter uitvoering van het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, van de Vlaamse wooncode, alsook de elementaire en specifieke vereisten en normen bedoeld in het ontworpen artikel 5, §§ 1 en 2, toe te passen op verblijfsvormen ten aanzien waarvan andere overheden materieel bevoegd zijn, zal moeten blijken dat het evenredigheidsbeginsel in acht wordt genomen. Het valt immers allerminst uit te sluiten dat door het aannemen van dergelijke maatregelen de uitoefening door de andere bevoegde overheden van hun bevoegdheden onmogelijk of uitermate moeilijk zou worden gemaakt.[6]

Indien die materiële bevoegdheden van andere overheden bovendien van die aard zijn dat een doelmatige uitoefening ervan een zekere reglementering van de ermee samenhangende verblijfsvormen veronderstelt, zoals bijvoorbeeld het geval is voor verzorgingsinstellingen en penitentiaire inrichtingen, ligt het zwaartepunt van de bevoegdheid bij die materiële bevoegdheid en niet bij de gewestbevoegdheid inzake huisvesting. Er anders over oordelen zou een dermate ruime interpretatie van de laatstgenoemde bevoegdheid inhouden die de betrokken materiële bevoegdheden van andere overheden zou miskennen. Zo valt bijvoorbeeld niet in te zien hoe een gewestelijke regeling ten aanzien van penitentiaire inrichtingen inzake ventilatie, verluchting en verlichting, inzake de stabiliteit en de bouwfysica, of nog, inzake de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer, in het kader van de bevoegdheid inzake huisvesting, bestaanbaar is met de federale bevoegdheden inzake justitie.

[3] GwH 25 april 1995, nr. 36/95, B.3.

[4] GwH 17 juni 1998, nr. 73/98, B.7.3; GwH, 11 maart 2009, nr. 47/2009, B.3.2.

[5] GwH 26 juni 2008, nr. 95/2008, B.40.

[6] GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.10.1.

Het Vlaamse Gewest is met andere woorden niet bevoegd om op grond van zijn bevoegdheid inzake huisvesting regels vast te stellen ten aanzien van de verblijfsvormen die wegens hun aard intrinsiek verweven zijn met de materiële bevoegdheden van andere overheden.

Deze conclusie geldt alleszins voor de in de ontworpen bepaling bedoelde verblijfsvormen waarvoor erkenningsregelingen bestaan, zoals zorginstellingen, alsook voor verblijfsvormen die gebaseerd zijn op een beperking van de vrijheid, zoals penitentiaire inrichtingen.

De conclusie is dat het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, van de Vlaamse wooncode hetzij moet worden weggelaten, hetzij grondig moet worden herzien om het zo-even geschetste probleem te vermijden.

In dat verband heeft de Vlaamse Woonraad in zijn advies gesuggereerd om het toepassingsgebied van de ontworpen regeling te beperken en voorzieningen "georganiseerd door een andere overheid of gerealiseerd overeenkomstig een specifieke regeling (buiten wonen)" uit te sluiten, omdat aan "deze voorzieningen door de bevoegde overheid zelf voldoende (beschermende) kwaliteitswaarborgen worden toegekend". De Vlaamse Woonraad stelt voor om ter zake een onderscheid te maken tussen "opvang, verblijf (al dan niet met nog een andere finaliteit dan wonen) en effectief wonen".[7] Het staat niet aan de Raad van State om zich over deze veeleer beleidsmatige optie uit te spreken, maar het komt hem voor dat deze optie alleszins in grote mate tegemoetkomt aan het voormelde bevoegdheidsbezwaar.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 6

7. Zoals hiervoor is opgemerkt, wordt in het ontworpen artikel 5, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode bepaald dat elke woning op een aantal in die bepaling opgesomde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald. Er worden een aantal categorieën opgesomd van deze elementaire vereisten.

Er dient te worden vastgesteld dat in deze ontworpen bepaling zelf "de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten" niet exhaustief worden bepaald, maar dat dit, althans voor een deel ervan, wordt overgelaten aan de Vlaamse Regering.

Het legaliteitsbeginsel inzake huisvesting (artikel 23, tweede lid, van de Grondwet) vereist nochtans dat de decreetgever minstens de essentiële keuzes dient te maken.[8] Toegepast op dit ontwerp zou de decreetgever minstens moeten aangeven welke de "elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten" zijn die steeds moeten worden nageleefd. Dit is zeker het geval voor de vereiste dat er "drinkbaar water aanwezig moet zijn" en, zij het in

[7] Advies 2011/05 van 13 augustus 2012 van de Vlaamse Woonraad, opmerking 3.4.

[8] Zie wat de draagwijdte van het in artikel 23, tweede lid, van de Grondwet vervatte legaliteitsbeginsel advies 50.623/AV/3 van 17 en 24 januari 2012, over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 13 juli 2012 'houdende de Vlaamse sociale bescherming', *Parl.St.* Vl.Parl. 2011-12, nr. 1603/1.

mindere mate,[9] voor "de sanitaire voorzieningen, […] de aanwezigheid van een goed functionerend toilet" vereisen en "een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder". Voor de andere gevallen is dit minder duidelijk. Het verdient bijvoorbeeld aanbeveling om minstens de minimumoppervlakte van de woongedeelten aan te geven (eventueel rekening houdend met het type van woning) (ontworpen artikel 5, § 1, 1°), om te verduidelijken wat "redelijke energiekosten" zijn en wat de minimale winddichtheid en thermische isolatie is (ontworpen artikel 5, § 1, 3°), wanneer er voldoende en veilige elektrische installaties zijn (ontworpen artikel 5, § 1, 5°), wat dient te worden verstaan onder minimaal vereiste toegankelijkheid en respect voor persoonlijke levenssfeer (ontworpen artikel 5, § 1, 8°) en wat de minimale energetische prestaties zijn (ontworpen artikel 5, § 1, 9°). Het volledige ontworpen artikel 5, § 1, zou daarom moeten worden herbekeken, waarbij voor iedere vereiste telkens dient te worden nagegaan of in het aan te nemen decreet voldoende duidelijk de basisnormen worden vastgesteld die van toepassing zijn op alle woningen.

8. Luidens het ontworpen artikel 5, § 2, stelt de Vlaamse Regering, met behoud van de toepassing van paragraaf 1, specifieke vereisten en normen voor kamers vast en zijn de bepalingen van deze titel (lees: titel III) ook van toepassing op de kamers.

De draagwijdte van deze ontworpen bepaling is niet duidelijk. Het valt moeilijk in te zien hoe de Vlaamse Regering specifieke regels in verband met kamers kan vaststellen als dit dient te gebeuren "met behoud van de toepassing van paragraaf 1".

Hierop gewezen, heeft de gemachtigde verklaard dat "bij de uitwerking van de specifieke normen voor kamers, paragraaf 1 van artikel 5 dus van toepassing [blijft]".

In het licht van deze verklaring kan dan ook niet echt gewag worden gemaakt van "specifieke regels" voor kamers, maar eerder van "aanvullende regels" die niet kunnen afwijken van de elementaire regels vastgelegd in het ontworpen artikel 5, § 1. Het ontworpen artikel 5, § 2, dient in die zin te worden herschreven.

9.[10] In het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, wordt bepaald dat de Vlaamse Regering ook rekening "kan" houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen.

Uit de toelichting bij artikel 5 van het ontwerp blijkt dat het hier een "mogelijkheid" betreft voor de Vlaamse Regering en de bepaling geenszins een verplichting inhoudt. Uit de tekst van het (herziene) Europees Sociaal Handvest volgt echter dat de decreetgever verplicht is om rekening te houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen, zeker wanneer het gaat om kwetsbare groepen.[11] Zoals het Europees Economisch en Sociaal Comité (hierna: ESC-Comité) recentelijk heeft geoordeeld in

[9] Aangezien "kamers" ook "woningen" zijn zou in deze basisnormen moeten worden verduidelijkt dat sanitaire voorzieningen ook soms gemeenschappelijk kunnen zijn aan verschillende "woningen". Er wordt best ook vermeld welke minimumnormen dan vereist zijn (bijvoorbeeld één toilet per x aantal inwoners).

[10] Onverminderd hetgeen hiervóór is opgemerkt in verband met de bevoegdheid.

[11] Artikelen 16 en 30 van (herziene) Europees Sociaal Handvest.

International Federation of Human Rights Leagues (FIDH) t. België, is België gehouden om te voorzien in aangepaste gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsvereisten.[12]

Hoewel een delegatie aan de Vlaamse Regering in deze aangelegenheid op zich aldus geen bezwaren oproept, dient in het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, wel te worden geschreven dat de Vlaamse Regering rekening houdt met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen en daarom "moet" voorzien in aangepaste normen. Er dient daarbij ook te worden vermeld over welke "specifieke woonvormen" en "specifieke bewonersgroepen" het gaat.[13]

10. Luidens het ontworpen artikel 5, § 3, derde lid, kan de Vlaamse Regering een afwijking toestaan van de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, §§ 1 en 2, voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden en voor de huisvesting van huurders van sociale huurwoningen die tijdelijk ontruimd moeten worden voor renovatiewerkzaamheden.

In dit verband heeft de gemachtigde verklaard:

> "Ook bij de vaststelling van specifieke normen voor tijdelijke huisvesting [moeten] de kwaliteitsvereisten uit ontworpen artikel 5, § 1 gerespecteerd blijven. Enkel het concrete uitwerkingsniveau kan verschillen."

Het valt niet in te zien hoe men, "enerzijds", mag afwijken van de normen "vastgesteld met toepassing van paragraaf 1 en 2" en, anderzijds, deze normen moet "respecteren". Het ontworpen artikel 5, § 3, derde lid, dient bijgevolg te worden verduidelijkt en herwerkt.

11. Nu verschillende onderdelen van het ontworpen artikel 5 dienen te worden herwerkt, geeft de Raad van State ter overweging, in het bijzonder wat de paragrafen 1 tot 3 betreft, deze als volgt in te delen:

- in paragraaf 1: de basisnormen die van toepassing zijn op alle woningen;
- in paragraaf 2: de mogelijkheid om deze basisnormen aan te vullen en,
- in paragraaf 3: de mogelijkheid om van deze basisnormen af te wijken.

Artikel 12

12. Luidens het ontworpen artikel 11, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode hebben, met behoud van de toepassing van de wettelijke bepalingen over de opsporing van de

[12] ESC-Comité, *International Federation of Human Rights Leagues (FIDH)* t. België, nr. 62/2010 van 21 maart 2010.

[13] Bij de uitwerking van de specifieke normen zal rekening moeten gehouden worden met de opmerkingen van het ESC-Comité in de in de vorige voetnoot aangehaalde beslissing, onder meer met betrekking tot het gebrekkig aantal sites om wooncaravans te parkeren en de directe discriminatie die het gevolg is van wetgeving inzake ruimtelijke ordening.

wanbedrijven, vermeld in artikel 20, de instanties die overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 5, § 4, bevoegd zijn om een conformiteitsonderzoek in te stellen, het recht de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om de conformiteit met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving ervan te controleren.

Zoals het ontworpen artikel 11, eerste lid, is geredigeerd, doet het twijfel rijzen over de draagwijdte ervan.

Ofwel wordt aan de met toepassing van artikel 5, § 4, van de Vlaamse Wooncode aangewezen personen het recht verleend de woning tussen acht uur en twintig uur te betreden en kan de huurder de toegang niet weigeren. In dat geval moet ermee rekening worden gehouden dat, zoals uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof blijkt, het optreden van een rechter, meestal de onderzoeksrechter of de politierechter, een essentiële waarborg is voor de inachtneming van de voorwaarden waaraan een inmenging in de onschendbaarheid van de woning, bedoeld in onder meer artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden en artikel 15 van de Grondwet, is onderworpen.[14]

Ofwel gaat het louter om een huisbezoek waarbij de huurder de toegang wel kan weigeren.

Uit wat voorafgaat volgt dat het ontworpen artikel 11, eerste lid, dient te worden gepreciseerd en eventueel aangevuld, teneinde de werkelijke bedoeling van de stellers van het ontwerp weer te geven.

Artikel 17

13. In het ontworpen artikel 16 van de Vlaamse Wooncode wordt de procedure bepaald voor de ongeschikt- of de onbewoonbaarverklaring van een woning.

Het is de burgemeester die op verzoek van de in het ontworpen artikel 16, § 1, vermelde instanties[15] de beslissing neemt tot het ongeschikt of het onbewoonbaar verklaren van een woning. Tegen deze beslissing of tegen het uitblijven van een beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. Als de Vlaamse Regering geen uitsprak doet binnen de termijn van drie of vier maanden wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

In de memorie van toelichting wordt vermeld dat “de Raad van State bezwaren heeft geuit tegen het inschrijven van dergelijke stilzwijgende beslissingen, maar geen alternatief naar voren schuift”. Om de bewaren van de Raad van State te ondervangen, “wordt voorgesteld om de stilzwijgende inwilliging, naar analogie met de regeling van artikel 4.7.23, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te vervangen door een stilzwijgende afwijzing, waartegen

[14] Grondwettelijk Hof, nr. 140/98, 16 december 1998, B.1.

[15] Het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, kan worden ingediend door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, een sociale woonorganisatie, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning ligt, de wooninspecteur of iedereen die blijk geeft van een belang (ontworpen artikel 16, § 1, eerste lid).

effectief andere middelen (zoals een procedure bij de Raad van State) open staan. Het beroep wordt dus geacht afgewezen te zijn als er geen beslissing valt binnen de termijn van drie of vier maanden".

Uit wat voorafgaat blijkt dat de stellers van het ontwerp duidelijk op de hoogte zijn van de bezwaren die bestaan tegen het procédé van de stilzwijgende beslissing.[16] Met de voorgestelde regeling kan echter evenmin worden ingestemd. Wanneer het voorgenomen procédé wordt toegepast ontbreekt nog steeds enige motivering. Ook zal de stilzwijgende afwijzende beslissing in beginsel evenmin op dezelfde wijze worden meegedeeld of bekendgemaakt als gewone beslissingen, met alle gevolgen van dien voor de kenbaarheid en de aanvechtbaarheid van dergelijke stilzwijgende beslissingen en de belangen van derden.

Artikel 19

14. In het ontworpen artikel 17, §§ 3 en 4, van de Vlaamse Wooncode wordt ook voorzien in een procédé van stilzwijgende beslissing. Er kan, *mutatis mutandis*, worden verwezen naar de opmerkingen die in dat verband zijn geformuleerd bij het ontworpen artikel 16 (artikel 17 van het ontwerp).

Artikel 20

15. In het ontworpen artikel 17*bis*, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt bepaald dat de burgemeester de kosten van herhuisvesting in bepaalde gevallen kan verhalen op de eigenaar. Dat is onder meer het geval bij overbewoning.

Gevraagd of dit geen disproportionele sanctie is als de woning overbewoond is zonder dat de eigenaar dat wist of kon weten of dat kon verhelpen, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "De terugvordering van herhuisvestingskosten bij overbewoonde woningen is niet mogelijk op basis van de huidige versie van de Vlaamse Wooncode. Door de nieuwe structuur van titel III van de Vlaamse Wooncode werden alle bepalingen over herhuisvesting en terugvordering van de herhuisvestingskosten bij elkaar geplaatst in een afzonderlijk hoofdstuk. Hierdoor werd onterecht mogelijk dat ook bij overbewoning de herhuisvestingskosten teruggevorderd kunnen worden. Dit zal dus aangepast worden in het ontwerp."

Erop gewezen dat de eigenaar ook zelf de "ongeschikte" woning kan bewonen en gevraagd of in dat geval de herhuisvestingskosten kunnen worden verhaald op deze eigenaar, heeft de gemachtigde verklaard:

[16] In de memorie van toelichting wordt in dat verband trouwens verwezen naar advies 48.599/3 van 14 september 2010 over een ontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 29 april 2011 'houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen', *Parl.St.* Vl.Parl. 2010-11, nr. 854/1, p. 83.

"Wat betreft de mogelijkheid om kosten terug te vorderen van eigenaar-bewoner is het zo dat de burgemeester niet verplicht is om de herhuisvestingskosten terug te vorderen (het is een mogelijkheid voor de burgemeester). Echter kan de tekst van het ontwerp worden aangepast en kan worden bepaald dat de herhuisvestingskosten kunnen teruggevorderd worden van de verhuurder of ter beschikking steller (in plaats van de eigenaar, zoals nu in het ontwerp is bepaald)."

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

Greet VERBERCKMOES Jan SMETS

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Art. 2. In artikel 24 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 27 maart 2009 en 29 april 2011, wordt punt 4° opgeheven.

Art. 3. In artikel 28, §1, derde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt de zinsnede "of een kamer of studentenkamer niet voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 4 en, naargelang het geval, artikelen 6 en 7 of artikel 8 van het Kamerdecreet" opgeheven.

Art. 4. Artikel 34, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 december 2008, wordt vervangen door wat volgt:

"De woning die onbewoonbaar of ongeschikt verklaard wordt overeenkomstig de artikelen 15 tot en met 16quater van de Vlaamse Wooncode wordt geïnventariseerd op de lijst, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid. Ze wordt ingeschreven op de datum van het besluit van de burgemeester, vermeld in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, of, in het geval van een beslissing in beroep, op de datum van het besluit, vermeld in artikel 16bis, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.".

Art. 5. In artikel 44bis, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 mei 2004 en gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt de zinsnede "artikel 15, §3, tweede lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende" vervangen door de zinsnede "artikel 16, §2 en §3, en artikel 16bis van".

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 6. In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vervangen bij het decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 9 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er wordt een punt 10°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

"10°bis kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;";

2° punt 11° en 12° worden vervangen door wat volgt:

"11° onaangepaste woning: een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap of die niet aangepast is aan de woningbezetting volgens de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1, derde lid;

12° onbewoonbare woning: een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden;";

3° punt 16° wordt vervangen door wat volgt:

"16° overbewoonde woning: een woning die onaangepast is vanwege de woningbezetting, waarbij het aantal bewoners van de woning zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt;".

Art. 7. Artikel 5 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 5. §1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;
3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;
4° de ventilatie-, verluchtings- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;
7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
9° de minimale energetische prestaties;
10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt.

De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

§2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 1 stelt de Vlaamse Regering aanvullende vereisten en normen vast voor kamers. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de kamers.

§3. De Vlaamse Regering houdt rekening met specifieke woonvormen en met de situatie van woonwagenbewoners en andere kwetsbare bewonersgroepen.

De Vlaamse Regering kan voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden en voor de huisvesting van bewoners van sociale huurwoningen, die tijdelijk ontruimd moeten worden voor renovatiewerkzaamheden, beperkte afwijkingen toestaan van de vereisten en normen die ze vaststelt met toepassing van paragraaf 1 of 2. De Vlaamse Regering bepaalt de aard van die afwijkingen. Ze bepaalt ook een termijn, die niet langer mag zijn dan zes maanden, waarbinnen die afwijkingen gelden.

Tenzij de Vlaamse Regering anders bepaalt zijn de bepalingen van hoofdstuk II van deze titel niet van toepassing als de uitvoering van het eerste of het tweede lid aanleiding geeft tot specifieke of afwijkende vereisten of normen.

In afwachting van de uitvoering van het eerste lid gelden de vereisten en normen, vermeld in paragraaf 1 en 2, niet voor woonvormen en bewonersgroepen die gevat worden door een regeling waarbij de bevoegde overheid:
1° hetzij erkenningsvoorwaarden gesteld heeft en de erkenning verleend heeft;
2° hetzij de vrijheid van vestiging voor de bewoners beperkt.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt de criteria en de procedure om de conformiteit van een woning met de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van paragraaf 1 en 2 en paragraaf 3, eerste en tweede lid, vast te stellen. Ze kan ook de wijze bepalen waarop de mogelijkheid om eventuele tekortkomingen via renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden te verhelpen, beoordeeld wordt.

§5. De Vlaamse Regering stelt een webtoepassing ter beschikking van huurders en verhuurders, die toelaat een inschatting te maken van de markthuurprijs van een woning op basis van de woningkenmerken, de ligging en het adres. Daarbij houdt ze rekening met de woonkwaliteit, met de omvang en de ligging van de woning, met het onderscheid tussen kamers en andere woningen en met eventuele specifieke woonvormen als vermeld in paragraaf 3, eerste lid.".

Art. 8. Artikel 6 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6. De gemeenteraad kan bij verordening:
1° het conformiteitsattest, vermeld in artikel 7, verplicht stellen;
2° strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers opleggen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 5, §2;
3° het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning onderwerpen met het oog op de naleving van de normen, vermeld in punt 2°.

Een gemeentelijke verordening als vermeld in het eerste lid geldt pas vanaf de goedkeuring door de Vlaamse Regering en tot ze herzien of vervangen wordt met toepassing van dezelfde procedure. Als een goedgekeurde verordening opgeheven wordt, brengt de gemeente de Vlaamse Regering daarvan op de hoogte.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de gemeentelijke verordeningen, vermeld in het eerste lid.".

Art. 9. Artikel 7 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 7. §1. De conformiteit met de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats, kan blijken uit het conformiteitsattest dat de burgemeester afgeeft op eigen initiatief of op verzoek. Het conformiteitsattest vermeldt ook de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1, derde lid.

De Vlaamse Regering stelt het model, de vergoeding voor de afgifte en de regels voor de bekendmaking van het conformiteitsattest vast.

§2. In afwijking van paragraaf 1:
1° geldt het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 20bis, §6, derde lid, als conformiteitsattest;
2° kan de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afgeven aan de verhuurder:
   a) voor een woning die voor verhuring aangeboden wordt aan een sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 56;
   b) na een conformiteitsonderzoek voor de tegemoetkoming in de huurprijs, vermeld in artikel 82.".

Art. 10. Artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 8. §1. Het verzoek, vermeld in artikel 7, §1, eerste lid, wordt ingediend bij de burgemeester van de gemeente waarin de woning ligt, door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats verhuurt of te huur of ter beschikking stelt.

De burgemeester neemt binnen zestig dagen na de datum van het verzoek een beslissing over de afgifte van het conformiteitsattest, na een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, §4.

§2. Als de burgemeester de afgifte van het conformiteitsattest weigert of geen beslissing neemt, kan de verzoeker binnen dertig dagen na de ontvangst van de weigering of na het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, een conformiteitsonderzoek aanvragen bij de gewestelijk ambtenaar, die in dat geval zelf het conformiteitsattest kan afgeven.".

Art. 11. Artikel 9 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 9. Het verzoek tot opheffing van het besluit waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is met toepassing van hoofdstuk III wordt behandeld als een verzoek als vermeld in artikel 8, §1, ongeacht door wie dat verzoek ingediend wordt.

Als het verzoek ingewilligd wordt, geeft de burgemeester ambtshalve het conformiteitsattest af aan de eigenaar, ongeacht of de woning al dan niet verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld wordt. Als het verzoek betrekking heeft op een woning die na de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring een andere bestemming gekregen heeft of gesloopt is, heft de burgemeester het besluit op zonder afgifte van een conformiteitsattest.

Met behoud van de toepassing van artikel 16ter, tweede lid, wordt een besluit als vermeld in het eerste lid, dat dateert van voor de afgifte van het conformiteitsattest door de burgemeester of door de gewestelijk ambtenaar, geacht opgeheven te zijn met ingang van de datum van het conformiteitsattest. Hetzelfde geldt voor het besluit dat dateert van voor het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 20bis, §6, derde lid, met ingang van de datum van het proces-verbaal.".

Art. 12. Artikel 10 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 10. Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat:
1° aan de woning werkzaamheden uitgevoerd worden als vermeld in artikel 3, §3, van boek 3, titel 8, hoofdstuk 2, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek;
2° de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van hoofdstuk III;
3° de woning onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
4° er voor de woning een proces-verbaal als vermeld in artikel 20, §2, opgesteld wordt;
5° er een termijn van tien jaar of een termijn die vastgesteld wordt door de gemeenteraad, met een maximum van tien jaar, verstreken is na de afgifte van het conformiteitsattest.

De Vlaamse Regering kan de termijn van tien jaar, vermeld in het eerste lid, 5°, beperken voor conformiteitsattesten die afgegeven worden nadat beperkte gebreken vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek.".

Art. 13. Artikel 11 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 11. Met behoud van de toepassing van de wettelijke bepalingen over de opsporing van de wanbedrijven, vermeld in artikel 20, hebben de instanties die overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 5, §4, bevoegd zijn om een conformiteitsonderzoek in te stellen, het recht de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om de conformiteit met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving ervan te controleren.

De huurder en de verhuurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.".

Art. 14. Artikel 12 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Art. 15. Artikel 13 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999, wordt opgeheven.

Art. 16. Artikel 14 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt opgeheven.

Art. 17. Artikel 15 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 7 juli 2006 en 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 15 §1. Met behoud van de toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet kan de burgemeester, op eigen initiatief of op verzoek, een woning die niet beantwoordt aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geadviseerd heeft en na de eigenaar en de bewoner gehoord te hebben. De burgemeester neemt in dat geval alle maatregelen die hij noodzakelijk acht ter uitvoering van zijn besluit.

Als na het horen van de betrokkenen blijkt dat de gebreken die aanleiding gegeven hebben tot het advies van de gewestelijk ambtenaar, vermeld in het eerste lid, geheel of gedeeltelijk hersteld zijn, kan de burgemeester, die vaststelt dat de woning nog niet beantwoordt aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, toch een besluit nemen als vermeld in het eerste lid.

§2. In afwijking van artikel 18, §1, kan de burgemeester, voor een of meer gebreken die vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek, de uitvoering binnen een termijn van maximaal vijftien dagen, van de dringende renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opleggen.

Als de dringende werkzaamheden niet uitgevoerd worden binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan de burgemeester ze zelf laten uitvoeren. Op vertoon van een staat kunnen de kosten van de uitgevoerde werkzaamheden in dat geval verhaald worden op de eigenaar.

§3. Op verzoek van de gemeenteraad kan de Vlaamse Regering de burgemeester vrijstellen van de verplichting om het advies van de gewestelijk ambtenaar, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, te vragen. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden voor de vrijstelling. De vrijstelling geldt vanaf de goedkeuring ervan door de Vlaamse Regering. Ze kan op elk moment ingetrokken worden als blijkt dat niet meer voldaan is aan de voorwaarden waaronder ze verleend is.".

Art. 18. Artikel 16 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 16. §1. Het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, kan ingediend worden door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, een sociale woonorganisatie, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning ligt, de wooninspecteur of iedereen die blijk geeft van een belang.

De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in het eerste lid. Hij mag voorbijgaan aan de adviesvereiste, vermeld in artikel 15, §1, eerste lid, als de gewestelijk ambtenaar geen advies uitgebracht heeft binnen 75 dagen na de ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet in kennis gesteld is van een advies dat uitgebracht is na die termijn.

§2. Tegen de beslissing van de burgemeester, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, kan binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. 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 voegt alle tijdig ingestelde beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§3. Als de burgemeester geen beslissing neemt over het verzoek, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn van drie maanden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. De Vlaamse Regering nodigt de eigenaar en de bewoner uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken en brengt de burgemeester op de hoogte van het beroep en van het verval van zijn beslissingsbevoegdheid.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroepschrift een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.".

Art. 19. In titel III, hoofdstuk III, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004, 24 maart 2006, 7 juli 2006 en 29 april 2011, worden een artikel 16bis, artikel 16ter en artikel 16quater ingevoegd, die luiden als volgt:

"Art. 16bis. De Vlaamse Regering kan in beroep het besluit nemen om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. Ze kan onder meer de burgemeester gelasten het gebouw te doen ontruimen en de toegang ertoe te verbieden. Ze bepaalt eventueel de termijn die in acht genomen moet worden voordat die maatregel uitgevoerd wordt.

Als de burgemeester de maatregelen, bevolen met toepassing van het eerste lid, niet uitvoert, zijn de bepalingen van artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 van toepassing.

Art. 16ter. De instantie die het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring genomen heeft, deelt onmiddellijk aan de gewestelijk ambtenaar en aan de wooninspecteur mee welke woningen door het besluit gevat zijn.

Als het aantal woningen binnen hetzelfde gebouw gewijzigd wordt en die wijziging ook gevolgen heeft voor een woning die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is, kan het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring maar opgeheven worden met toepassing van artikel 9 als de woningen, wat hun aantal betreft, stedenbouwkundig vergund zijn.

Art. 16quater. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk.".

Art. 20. Artikel 17 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 17. §1. Als een woning na een conformiteitsonderzoek overbewoond blijkt te zijn, kan de burgemeester ze, op eigen initiatief of op verzoek van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, van de gewestelijk ambtenaar, van de wooninspecteur of van de gezondheidsinspecteur binnen zijn ambtsgebied, bij besluit overbewoond verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de overbewoondverklaring heeft geadviseerd.

De burgemeester neemt de nodige maatregelen om de overbewoning ongedaan te maken door een of meer bewoners te herhuisvesten zoals bepaald in artikel 17bis.

§2. De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in paragraaf 1, eerste lid. Hij mag voorbijgaan aan de adviesvereiste, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, als de gewestelijk ambtenaar geen advies uitgebracht heeft binnen 75 dagen na de ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet in kennis gesteld is van een advies dat uitgebracht is na die termijn.

§3. Tegen de beslissing van de burgemeester, vermeld in paragraaf 2, kan binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. 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 voegt alle tijdig ingestelde beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§4. Als de burgemeester geen beslissing neemt, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn van drie maanden, vermeld in paragraaf 2. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. De Vlaamse Regering nodigt de eigenaar en de bewoner uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken en brengt de burgemeester op de hoogte van het beroep en van het verval van zijn beslissingsbevoegdheid.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§5. De Vlaamse Regering kan in beroep zelf het besluit nemen om de woning overbewoond te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. In dat geval zijn de bepalingen van artikel 16bis, tweede lid, van toepassing.

§6. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk. Ze kan de vrijstelling, vermeld in artikel 15, §3, uitbreiden tot het advies van de gewestelijk ambtenaar over de overbewoondverklaring.”.

Art. 21. In titel III van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk IVbis, dat bestaat uit artikel 17bis, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk IVbis. Herhuisvesting

Art. 17bis. §1. Als de bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning geherhuisvest moeten worden en de bepalingen van artikel 18, §2, niet toegepast

kunnen worden, neemt de burgemeester de nodige maatregelen voor de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt. Hij kan daarbij onder meer de gemeentelijke huisvestingsmogelijkheden benutten of een beroep doen op de medewerking van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente.

De Vlaamse Regering kan, binnen de kredieten die daartoe ingeschreven worden op de begroting van het Vlaamse Gewest en onder de voorwaarden die ze bepaalt, initiatieven nemen om de ontwikkeling van gemeentelijke herhuisvestingsmogelijkheden aan te moedigen of te ondersteunen.

§2. Als de burgemeester overgaat tot herhuisvesting van de bewoners van een ongeschikte of onbewoonbare woning kan hij de volgende kosten verhalen op de verhuurder of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld:
1° de kosten om de woning te ontruimen;
2° de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners;
3° de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4° het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijkse beschikbare inkomen van de bewoner.

De Vlaamse Regering kan de kosten, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven. Het verschil, vermeld in het eerste lid, 4°, kan verhaald worden voor een periode van maximaal een jaar.

Als de gemeente daartoe een samenwerkingsovereenkomst sluit met de Vlaamse Regering, kan de Vlaamse Regering de kosten, vermeld in het eerste lid, laten prefinancieren door het Vlaamse Gewest. In dat geval treedt het Vlaamse Gewest voor de geprefinancierde kosten in alle rechten die de gemeente heeft ten aanzien van de schuldenaar. De eventuele invordering gebeurt met een dwangbevel dat opgesteld, geviseerd en uitvoerbaar verklaard wordt door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.”.

Art. 22. In artikel 18, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “, bedoeld in artikel 5, §2” vervangen door de zinsnede “dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, §4”.

Art. 23. In artikel 19 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt de zinsnede “, bedoeld in artikel 5, §2” vervangen door de zinsnede “dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, §4”.

Art. 24. In artikel 20 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004 en gewijzigd bij de decreten van 7 juli 2006 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden “Wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten” vervangen door de zinsnede “Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, §3, eerste lid, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing”;

2° aan paragraaf 1, eerste en tweede lid, worden telkens de woorden “of met een van die straffen alleen” toegevoegd;

3° in paragraaf 1, derde lid, worden tussen de woorden “vijf jaar” en de woorden “in volgende gevallen” de woorden “of met een van die straffen alleen” ingevoegd;

4° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. De agenten, officieren van gerechtelijke politie en ambtenaren, vermeld in paragraaf 2, hebben toegang tot de bouwplaatsen en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten.

Als de verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, mogen ze alleen uitgevoerd worden op voorwaarde dat de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.";

5° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§4. De burgemeester en de ambtenaren, vermeld in paragraaf 2, kunnen de verhuurde of te huur of ter beschikking gestelde woningen die niet beantwoorden aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, verzegelen. Ze kunnen onder dezelfde voorwaarden overgaan tot verzegeling van de specifieke woonvormen, vermeld in artikel 5, §3, eerste lid.

Als de verzegeling gepaard gaat met gedwongen uitdrijving neemt de burgemeester de nodige initiatieven met het oog op de herhuisvesting van de bewoners in kwestie, zoals bepaald in artikel 17bis.

De verhuurder, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, de vruchtgebruiker of de bewoner kunnen tegen de verzegeling beroep instellen bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van tien dagen nadat de verzegeling aan hem bekendgemaakt werd. Het beroep werkt niet opschortend. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor het instellen en het behandelen van het beroep.

De doorbreking van de verzegeling wordt gelijkgesteld met een misdrijf in de zin van artikel 283 tot en met 288 van het Strafwetboek.".

Art. 25. In artikel 20bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij de decreten van 21 november 2008 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "te laten voldoen aan de vereisten" vervangen door de zinsnede ", het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, of de specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, §3, eerste lid, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing";

2° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "op wier grondgebied de woning, bedoeld in artikel 20, zich bevindt" vervangen door de zinsnede "van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt";

3° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "de woning" vervangen door de zinsnede "de woning, het pand";

4° aan paragraaf 2 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De woningen, panden en goederen waarop een vordering als vermeld in paragraaf 1 rust, worden opgenomen op een lijst die actief openbaar gemaakt kan worden.";

5° in paragraaf 5 worden de woorden "de woning" vervangen door de zinsnede "de woning, het pand, de specifieke woonvorm";

6° in paragraaf 6, derde lid, worden de woorden “de woning” vervangen door de zinsnede “de woning, het pand, de specifieke woonvorm”;

7° in paragraaf 8, eerste lid, wordt de zinsnede “bedoeld in artikel 15, §1, zesde lid” vervangen door de zinsnede “vermeld in artikel 17bis, §2”;

8° in paragraaf 8 wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 26. In artikel 20ter van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het zesde lid wordt de zinsnede “In de gevallen waarin openbare besturen of derden tot uitvoering van de herstelmaatregelen, bedoeld in artikel 20bis, §1, op kosten van de overtreder of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater, zijn overgegaan” vervangen door de zinsnede “Als openbare besturen of derden wegens het in gebreke blijven van de veroordeelde of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater, gedwongen zijn om het vonnis uit te voeren”;

2° aan het zevende lid wordt de zinsnede “of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater” toegevoegd.

Art. 27. In artikel 20quater, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011, worden de woorden “op een woning of” en de woorden “op de woning of” opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijziging van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007

Art. 28. In artikel 19, eerste lid, van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007 wordt punt a) opgeheven.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 29. In artikel 3.2.17, tweede lid, 2°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2010, wordt punt b) vervangen door wat volgt:

“b) 75 euro voor een kamer als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 10°bis, van de Vlaamse Wooncode;”.

Art. 30. In artikel 4.1.14/1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 3°, wordt de zinsnede “studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en” opgeheven;

2° in het tweede lid worden de woorden “aldaar vermelde studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen” vervangen door het woord “studentenkamers”;

3° in het tweede lid, 3°, worden de woorden “kamers in de studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen” vervangen door het woord “studentenkamers”.

Art. 31. In artikel 4.2.4/2 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 3°, wordt de zinsnede "studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en" opgeheven;

2° in het tweede lid worden de woorden "aldaar vermelde studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen" vervangen door het woord "studentenkamers";

3° in het tweede lid, 3°, worden de woorden "kamers in de studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen" vervangen door het woord "studentenkamers".

Hoofdstuk 6. Wijziging van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders

Art. 32. Artikel 4, vierde lid, van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt vervangen door wat volgt:

"De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.".

Hoofdstuk 7. Opheffings- en overgangsbepalingen

Art. 33. Het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt opgeheven.

Art. 34. Zolang de Vlaamse Regering artikel 5, §2, van de Vlaamse Wooncode, zoals het van toepassing zal zijn na de inwerkingtreding van dit decreet, niet uitgevoerd heeft, blijven de begrippen, vermeld in artikel 2, en de kwaliteits- en veiligheidsnormen, vermeld in artikel 4 en 6 tot en met 8 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, van toepassing.

Een gemeentelijke verordening als vermeld in artikel 9 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, die bekrachtigd werd voor de inwerkingtreding van dit decreet, blijft slechts gelden tot 31 december 2014.

Brussel, 14 december 2012.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE