



Vlaams
Parlement

ingediend op **1885** (2018-2019) – Nr. 2
1 maart 2019 (2018-2019)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Marc Hendrickx, An Christiaens en Gwenny De Vroe

over het ontwerp van decreet

tot wijziging van het decreet van 22 december 1995
houdende bepalingen tot begeleiding
van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode en
de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Freya Saeys, Martine Taelman;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

1885 (2018-2019) – Nr. 1: Ontwerp van decreet

INHOUD

1. Toelichting door de minister	4
2. Algemene bespreking	6
3. Artikelsgewijze bespreking en stemming	7
4. Eindstemming	8

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen besprak op 27 februari 2019 het ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, het zogenaamde optimalisatiedecreet Woningkwaliteit.

1. Toelichting door de minister

Ter inleiding herinnert *Liesbeth Homans*, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, de commissieleden eraan dat het Steunpunt Wonen de opdracht had gekregen om de woningkwaliteitsbewaking diepgaand te evalueren. Het onderzoek van het Steunpunt Wonen was tweeledig: eerst werd het normenkader zelf, met het bijhorende meetinstrument, onder de loep genomen; daarna werden de handavingsinstrumenten die aan deze minimum-normen gekoppeld zijn geëvalueerd (rapport 'Woningkwaliteitsbewaking' uit 2018 van het Steunpunt Wonen, gepubliceerd in drie deelrapporten).

In het voorliggend ontwerp van wijzigingsdecreet zijn drie pijlers te onderscheiden. De eerste pijler is het optimaliseren van de woningkwaliteit. De minister somt enkele van de belangrijkste doelstellingen van deze pijler op. Een daarvan is het afstemmen van het conformiteitsattest en de administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring enerzijds en de strafrechtelijke procedure anderzijds. De discrepantie tussen beide zit in de tolerantiegrens bij woningkwaliteitsproblemen. Momenteel is er in de administratieve procedure een tolerantiegrens van veertien strafpunten, terwijl er in de strafrechtelijke procedure geen enkele tolerantiegrens is. Dit onderscheid verdwijnt met dit ontwerp van decreet. Een tweede belangrijke doelstelling is het ontwikkelen van een decretaal kader voor de bemiddelende rol die veel steden en gemeenten spelen bij de aanpak van woningkwaliteitsproblemen en die zich situeert vóór het opstarten van de procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring.

De tweede pijler is de integratie van de bepalingen over de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen in de Vlaamse Wooncode. Na de integratie van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode in 2013 zullen, dankzij deze nieuwe integratie van het Heffingsdecreet in de Vlaamse Wooncode, alle instrumenten van het woningkwaliteitsbeleid worden ondergebracht in titel III van de Vlaamse Wooncode. Dat is voor de burger duidelijker en maakt de communicatie een stuk eenvoudiger. De enige uitzondering is de heffing op de woningen die zijn opgenomen op de Vlaamse inventaris. Die bepalingen zijn en blijven opgenomen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit, aangezien het over heffingen gaat.

De derde en laatste pijler is dat er een aantal concrete knelpunten en problemen in die fiscale handhaving worden opgelost. De belangrijkste elementen hiervan betreffen aanpassingen aan het belastbaar voorwerp en de belastbare grondslag.

De minister schetst vervolgens kort de krachtlijnen van het ontwerp van decreet. Hoofdstuk 2, bestaande uit artikel 2, bepaalt dat het Heffingsdecreet van 22 december 1995 wordt opgeheven. Deze bepalingen, die handelen over de inventarisatie van ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woningen, worden weliswaar in het voorliggende artikel 11 allemaal hernomen en ingevoegd in de Vlaamse Wooncode, titel III, waaronder een nieuw hoofdstuk IIIbis wordt gecreëerd.

Hoofdstuk 3 bevat wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode zelf.

Artikel 4 voegt de drie categorieën van inbreuken in volgens ernst. Verder wordt er ook in een decretale basis voorzien die het in de toekomst mogelijk moet maken om externe woningcontroleurs in te zetten.

Met artikel 7 worden op aangeven van verschillende lokale besturen de bevoegdheden en toezichtrechten van de controleurs uitgebreid. Het gaat dan zowel over administratieve informatie (bijvoorbeeld het statuut van de bewoner) als over een bijkomende toegangsbevoegdheid met toestemming van de politierechter.

Artikel 8 voorziet in een decretale bepaling omtrent de aanklappende waarschuwingsprocedure en hersteltermijn die op lokaal niveau steeds vaker wordt toegepast. Op Vlaams niveau betreft dit evenwel een nieuw instrument. De minister verklaart zich voorstander van de aanklappende aanpak. Je moet niet onmiddellijk overgaan tot sancties, maar met de bevoegde instanties op het terrein aanklappend werken qua hersteltermijn en zo meer.

Artikel 11 betreft de inkanteling van het Heffingsdecreet in de Vlaamse Wooncode, voor wat de inventarisatie betreft.

Artikel 15 werkt het onderscheid tussen de administratieve en strafrechtelijke procedure weg. Tot nu was een woning verhuren met zelfs één klein gebrek in principe strafbaar. Nu wordt voorgesteld om enkel te spreken van een 'niet-conforme of overbewoonde woning' in beide procedures.

Artikel 16 wijzigt artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode en stelt dat de rechter naast de straf ook kan overgaan tot het uitvoeren van verplichte werken om de woning conform te maken of om overbewoning tegen te gaan.

Artikelen 20, 23 en 24 betreffen telkens terminologische aanpassingen als gevolg van de nieuwe definities van onaangepaste woning en overbewoonde woning.

Hoofdstuk 4 bevat wijzigingen aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Artikelen 25 tot en met 28 betreffen technische aanpassingen als gevolg van de inkanteling van het Heffingsdecreet in de Vlaamse Wooncode. Bijgevolg dient er in de Vlaamse Codex Fiscaliteit niet langer verwezen te worden naar het Heffingsdecreet, maar wel naar de Vlaamse Wooncode.

Verder optimaliseert artikel 28 ook het belastbaar voorwerp met de bedoeling om bestaande misbruiken tegen te gaan. Op dit moment kan immers succesvol een bezwaar tegen een heffing worden ingediend als de eigenaar het aantal woningen in een pand wijzigt. Omdat op dat moment het belastbaar voorwerp niet meer bestaat, kan er ook geen heffing meer zijn. Dit wordt nu tegengegaan door het onweerlegbaar vermoeden van voortbestaan te vervangen door een weerlegbaar vermoeden.

Artikel 30 wijzigt de belastbare grondslag van de heffing. Het kadastraal inkomen wordt als basis geschrapt en er wordt in de toekomst met een forfaitair bedrag gewerkt. Het basisbedrag wordt ook geïndexeerd. Dit was voorheen niet het geval.

Artikel 33 optimaliseert de opschorting van heffing bij sloop met vernieuwbouw en de heffing bij renovatiewerken.

Hoofdstuk 5 brengt ten slotte het nieuwe Vlaams Woninghuurdecreet in overeenstemming met de voorliggende wijzigingen inzake woningkwaliteit.

Ter afronding vindt de minister het nog van belang te vermelden dat, in verschillende fases van het vermelde onderzoek van het Steunpunt Wonen, ook experts en belanghebbenden op het werkveld werden geconsulteerd, aan de hand van focusgroepen, gesprekken en diepte-interviews. De sector is dus van in het begin heel nauw betrokken geweest en heeft zijn inbreng gehad in de totstandkoming van dit ontwerp van decreet, waarvoor bijgevolg een breed draagvlak bestaat.

2. Algemene bespreking

Katrien Partyka verklaart dat de CD&V-fractie tevreden is met deze hervorming. De overgang van een systeem van puntentelling naar een systeem van categorieën schept veel meer duidelijkheid en sluit ook nauwer aan bij wat mensen ervaren als elementen voor ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Dat is een goede zaak en het zal leiden tot beter werk op het veld. Het Steunpunt Wonen heeft daartoe een grote bijdrage geleverd. Dankzij hun studiewerk en ook het overleg met de belangenorganisaties heeft de minister een sterke hervorming uitgewerkt, die een flinke duw in de rug zal geven aan de verbetering van de woningkwaliteit. Met bijna de helft van de woningen op de private huurmarkt die van onvoldoende kwaliteit zijn, is dat ook een absolute prioriteit. Duidelijke regels zijn elementair om een goede handhaving op het vlak van woningkwaliteit te kunnen organiseren.

Björn Rzoska ziet over het algemeen ook een aantal positieve elementen in het voorliggende ontwerp van decreet, maar heeft toch nog een aantal vragen ter verduidelijking. Inzake de afstemming tussen enerzijds administratieve en anderzijds strafrechtelijke procedures, stelt de minister een aantal dingen voor waar gemeenten al dan niet kunnen instappen. Meer bepaald wat de voorgestelde waarschuwingsprocedure betreft, wenst zijn fractie te vernemen hoeveel extra middelen de minister zal uittrekken om de gemeenten in staat te stellen die extra procedure te voeren binnen de gestelde termijn. Een gemeente kan immers al dan niet instappen in de waarschuwingsprocedure, waarvan zijn fractie het nut wel inziet.

Ten tweede heeft hij een wat technische vraag over de fiscale handhaving. Wat Groen betreft, blijft er onduidelijkheid bestaan over de taxatie van een kamer als woonentiteit. Hij verwijst naar de memorie van toelichting, waarin te lezen staat dat die taxatie van een kamer als wooneenheid, per kamer zal gebeuren. Voor een geïnventariseerde woning is dat een forfaitair basisbedrag van 1100 euro. Kan de minister verhelderen welk bedrag er wordt vastgesteld voor een kamer die als woonentiteit functioneert? Dat is hem niet helemaal duidelijk.

Ten slotte vindt hij het van belang te verwijzen naar wat de Vlaamse Woonraad heeft opgemerkt betreffende de herhuisvesting. Zeker wat het onderste segment van de huurmarkt betreft, is dat vaak een uitdaging. Aan welke maatregelen denkt de minister om de herhuisvesting te stimuleren, gezien het belang van meldingen van huurders om de woningkwaliteit effectief op te krikken? We weten ook dat er bij de kwetsbare huurders een grote terughoudendheid is om die meldingen te doen.

Gweny De Vroe stelt dat de Open Vld-fractie ook positief staat tegenover het ontwerp van decreet. Het is belangrijk dat de woningkwaliteit in Vlaanderen verbetert en dit ontwerp van decreet zal daaraan zeer zeker bijdragen. Zij wil nog aanhalen dat het grotendeels gebaseerd is op het onderzoekswerk van het Steunpunt Wonen. Voor haar is een dergelijke wetenschappelijke aanpak een pluspunt voor het voeren van een onderbouwd beleid.

Zij is eveneens een groot voorstander van het verder optimaliseren van de bemiddelende rol voor lokale besturen inzake problemen met woningkwaliteit, waarin met dit ontwerp van decreet wordt voorzien.

Voor haar is er nog een aandachtspunt. Zoals zij ook heeft aangehaald bij de bespreking van het Vlaams Woninghuurdecreet, gebeurt het wel eens dat mensen een huis in goede, conforme staat huren en vervolgens met opzet schade toebrengen aan die woning. Gwenny De Vroe is er voorstander van de plaatsbeschrijving meer slagkracht te geven in zulke situaties, want het is een problematiek die blijft bestaan.

Minister *Liesbeth Homans* dankt de sprekers voor hun lovende woorden. Zij hoopt ook Björn Rzoska met duidelijke en positieve antwoorden te overtuigen om voor het ontwerp van decreet te stemmen. Dat zou zij erg op prijs stellen. Zijn eerste vraag ging over extra middelen voor de waarschuwingsprocedure. De minister verduidelijkt dat het om een vrijblijvende stap gaat, vooraleer de gemeente overgaat tot een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Vandaag de dag zijn er heel veel intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, wat de minister een goed model noemt, waarin woningkwaliteit wordt vooropgesteld en die worden gesubsidieerd vanuit het bevoegdheidsdomein Wonen. Lokale besturen die daarop extra inzetten, meestal in het kader van een intergemeentelijk samenwerkingsverband, krijgen daarvoor ook extra financiële middelen.

Wat de fiscale handhaving betreft, verduidelijkt de minister dat voor de taxatie van een kamer die als wooneenheid wordt gebruikt, wel degelijk hetzelfde, te indexerende forfaitaire basisbedrag van 1100 euro als voor een woning geldt.

De herhuisvesting is een bevoegdheid van de burgemeester. Die heeft daartoe allerlei mogelijkheden: werken met een centrum algemeen welzijnswerk (CAW), woonbegeleiding en dergelijke. De burgemeester kan ook via een reguliere sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) werken en overgaan tot een verhuring buiten stelsel, waarbij de betrokkene voorrang krijgt wegens de dreigende dakloosheid. De burgemeester kan ook via een sociaal verhuurkantoor (SVK) werken. SVK's hanteren een puntensysteem waarbij woonnood het hoogst scoort, zodat wie bedreigd wordt met dakloosheid bovenaan de ladder komt en wordt geherhuisvest.

3. Artikelsgewijze bespreking en stemming

Er zijn geen opmerkingen en artikelen 1 tot en met 39 worden aangenomen met 11 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

4. Eindstemming

Vervolgens wordt het gehele ontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid door de commissie aangenomen met 11 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

Tot slot verklaart de minister dat het Steunpunt Wonen en alle betrokkenen heel degelijk werk hebben geleverd, maar zij wil van de gelegenheid gebruikmaken om de in de zaal aanwezige medewerkers van het agentschap Wonen-Vlaanderen, die heel veel tijd en energie in het ontwerp van decreet hebben gestoken, te bedanken voor hun inzet.

Lorin PARYS,
voorzitter

Marc HENDRICKX
An CHRISTIAENS
Gwenny DE VROE,
verslaggevers