



Vlaams
Parlement

ingediend op **792** (2020-2021) – Nr. 2
2 juli 2021 (2020-2021)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Maxim Veys

over het voorstel van decreet

van Sarah Smeyers, Joke Schauvliege, Mercedes Van Volcem,
Katja Verheyen, Vera Jans en Alessia Claes

tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,
wat betreft de gemeentelijke verordening
waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;

Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;

Vera Jans, Joke Schauvliege;

Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;

An Moerenhout, Tine Van den Brande;

Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;

Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;

Katrien Partyka, Katrien Schryvers;

Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;

Ann De Martelaer;

Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

Documenten in het dossier:

792 (2020-2021) – Nr. 1: Voorstel van decreet

INHOUD

1. Toelichting	4
1.1. Toelichting door Sarah Smeyers.....	4
1.2. Toelichting door Mercedes Van Volcem	5
2. Bespreking	5
2.1. Commentaar van Guy D’haeseleer	5
2.2. Commentaar van Maxim Veys.....	6
2.3. Commentaar van An Moerenhout	6
2.4. Reactie van Sarah Smeyers.....	7
3. Artikelsgewijze bespreking en stemming	7
4. Stemming over het gehele voorstel van decreet	8

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 1 juli 2021 het voorstel van decreet van Sarah Smeyers, Joke Schauvliege, Mercedes Van Volcem, Katja Verheyen, Vera Jans en Alessia Claes tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de gemeentelijke verordening waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt.

(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

Het voorstel van decreet werd unaniem aangenomen door de commissie.

1. Toelichting

1.1. Toelichting door Sarah Smeyers

Sarah Smeyers licht toe dat voorstel van decreet een technische aanpassing betreft die geen wereld van verschil zal uitmaken, maar waarmee lokale besturen kunnen worden geholpen. De bedoeling is om gemeenten meer mogelijkheden te geven voor de handhaving bij de verplichting tot een conformiteitsattest.

Met toepassing van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kunnen gemeenten het conformiteitsattest verplichten via een gemeentelijke verordening. Daarbij hebben zij de mogelijkheid om, met toepassing van artikel 2, §1, van de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties (GAS-boetes) bepaalde sancties op te leggen als die verplichting niet wordt nageleefd: "De gemeenteraad kan straffen of administratieve sancties bepalen voor de inbreuken op zijn reglementen of verordeningen."

Daar knelt echter het schoentje. Een GAS-boete kan namelijk maar één keer opgelegd worden, voor een maximumbedrag van 350 euro. Sommige gemeenten ervaren dat als een zwak punt. Een sanctie die periodiek kan worden opgelegd zolang niet aan de verplichting is voldaan, zou efficiënter zijn. Daarom hebben een aantal gemeenten in hun verordeningen voor de heffing gekozen. Het bestraffen van een verplichting met een heffing is echter juridisch niet helemaal correct, zoals blijkt uit rechtspraak van de Raad van State. Er is een uitgebreide rechtspraak en rechtsleer met betrekking tot het verplichte fiscale hoofddoel en het verbod op machtsafwendings dat daar deels mee samenhangt. Het komt erop neer dat het opleggen van sancties via de heffing juridisch niet helemaal in orde is.

De mogelijkheid voor gemeenten om een conformiteitsattest te verplichten, is een belangrijk instrument voor het lokale woningkwaliteitsbeleid. Als schepen heeft de spreker dat gefaseerd ingevoerd in Aalst en men is daar op de goede weg. Het is de bedoeling om mensen die het conformiteitsattest aan hun laars lappen, te bestraffen.

De kwaliteit van het huurwoningpatrimonium in de gemeente kan op die manier goed in kaart gebracht, bewaakt en gevolgd worden. De verplichting legt een verantwoordelijkheid bij de eigenaars en vormt voor hen een aansporing en aanmoediging om bewust om te gaan met de minimale kwaliteit van de woning die ze verhuren. Die werkwijze vormt, na het informeren van huurders en verhuurders over de woningkwaliteitsnormen, een tweede stap in een cascade van instrumenten waarbij de druk om zich te conformeren geleidelijk wordt opgevoerd. De volgende mogelijke stappen zijn namelijk de waarschuwingsprocedure en de procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met de daar dan wel bijbehorende fiscale heffing. In de ernstigste gevallen is ook een strafrechtelijke handhaving mogelijk.

De verplichting om een conformiteitsattest aan te vragen, onderscheidt zich van de afgifte van een conformiteitsattest op initiatief van de burgemeester. Het gaat

hier dus wel degelijk over de situatie waarbij een verhuurder zelf een conformiteitsattest aanvraagt. Een conformiteitsonderzoek op initiatief van de gemeente met het oog op de afgifte van een conformiteitsattest situeert zich in het meer dwingende instrumentarium. De verplichting om een conformiteitsattest aan te vragen, is dus een 'zachtere' aanpak, die momenteel met een beperkte administratieve boete wordt gehandhaafd. Om die sensibiliserende aanpak in een eerste fase alle kansen te geven, is het nodig om een beter passend instrument voor handhaving in te voeren. Dit voorstel van decreet wil het instrumentarium van de gemeenten proportioneel verruimen.

Met dit voorstel van decreet wordt een bijkomende, zeer beperkte, bevoegdheid toegestaan om de aanvraagprocedure voor conformiteitsattesten en de handhaving lokaal te regelen, namelijk door een jaarlijks terugkerende aanvraagverplichting op te leggen zolang niet aan het gemeentelijk verplichte conformiteitsattest is voldaan. Die jaarlijks terugkerende verplichting kan dan op basis van de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties ook jaarlijks opnieuw gehandhaafd, dus gesanctioneerd worden.

Met het voorstel van decreet willen de indieners dus bereiken dat de gemeenten elk jaar opnieuw kunnen nagaan of er werd voldaan aan de aanvraag tot een conformiteitsattest en als dat niet het geval is, kunnen zij volstrekt juridisch correct en legitiem elke keer een sanctie opleggen met een GAS-boete.

Zij hoopt dat de commissieleden inzien dat dit een vrij technisch voorstel van decreet is, dat misschien politiek-inhoudelijk wat minder interessant is maar dat de gemeenten wel een instrument biedt om in te zetten op de woningkwaliteit van hun lokaal huurpatrimonium, om op die manier samen te streven naar een goede en snelle minimumkwaliteit van alle Vlaamse huurwoningen.

1.2. Toelichting door Mercedes Van Volcem

Als schepen in Brugge kan *Mercedes Van Volcem* alleen maar toejuichen dat lokale besturen meer instrumenten krijgen om de woningkwaliteit kracht bij te zetten. In Brugge wordt dat gekoppeld aan een renovatie- of opknappremie voor de verhuurders die hun woning conform maken. Zij meent dat het een goede zaak is dat gemeenten hun eigen beleid kunnen bepalen. De bedoeling is niet boetes te innen maar wel om de kwaliteit van de woningen te verbeteren.

2. Bespreking

2.1. Commentaar van Guy D'haeseleer

Guy D'haeseleer stelt dat de Vlaams Belangfractie de doelstelling van het voorstel van decreet volledig onderschrijft. Men moet volop inzetten op de verhoging van de woningkwaliteit en het naleven van de kwaliteitsnormen. De gemeenten zouden inderdaad het best beschikken over een juridisch sluitende aanpak inzake de conformiteitsattesten en de handhaving van de kwaliteit.

Met het voorstel van decreet wordt geremedieerd aan een hiaat in de wetgeving en aan een stuk juridische onzekerheid. Hij meent dan ook dat het voorstel van decreet een adequaat instrument biedt om de volgende stappen van het cascade-systeem inzake handhaving, dat start met sensibilisering, te verbeteren. Zo kan men de gemeenten meer slagkracht geven, inderdaad niet om boetes te innen maar om de kwaliteit van de woningen zo snel mogelijk te verbeteren. Vlaams Belang steunt het voorstel van decreet dus.

2.2. Commentaar van Maxim Veys

Maxim Veys meent dat men zonder scrupules kan stellen dat er een wooncrisis is op de private huurmarkt. Voor de Vooruitfractie is het belangrijk dat er een sterke overheid is die goed kan optreden om slechte panden en kwaadwillige verhuurders aan te pakken. Hij verwijst daarbij naar het verworpen voorstel van resolutie van Maxim Veys, Kurt De Loor en Conner Rousseau tot uitbreiding van de renovatiepremie naar verhuurders van huurwoningen in de onderste lagen van de private huurmarkt (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 676/1 en 2), om zowel de betaalbaarheid als de kwaliteit beter aan te pakken.

Idealiter zou Vooruit willen dat in alle gemeenten de verplichting tot een conformiteitsattest gefaseerd wordt ingevoerd. Die verantwoordelijkheid ligt echter bij de gemeenten. Vooruit vindt het jammer dat men als huurder geluk moet hebben om in een gemeente te wonen waar men wel de koe bij de horens vat. In Turnhout bijvoorbeeld is men volop aan het werk om het conformiteitsattest tegen het einde van de bestuursperiode in te voeren. Een gebrek aan uniformiteit leidt tot een gebrek aan effectiviteit. Het huidige kader is dus niet ideaal maar voor de Vooruitfractie is elke stap in de richting van een verhoogde handhaving positief. De Vooruitfractie steunt dus ook het voorstel van decreet.

2.3. Commentaar van An Moerenhout

An Moerenhout vindt dat Sarah Smeyers afbreuk doet aan haar eigen voorstel van decreet als ze het technisch noemt. An Moerenhout meent dat het ook een belangrijk voorstel is want de kwaliteit van de huurwoningen in Vlaanderen, vooral in de laagste segmenten, is vaak ontoereikend. Die problematiek is niet zo simpel op te lossen. Een beter toezicht op de woningkwaliteit is belangrijk om de veiligheid en de levenskwaliteit van de bewoners te garanderen. Dit voorstel van decreet kan daartoe bijdragen.

Zij heeft wel twee randbemerkingen. Ten eerste heeft zij een vraag tot verduidelijking. Als zij het goed begrepen heeft, zou de verhuurder van een woning die niet in orde is in een gemeente die het conformiteitsattest verplicht, jaarlijks een GAS-boete krijgen. Met dit voorstel van decreet zou er geen gevolg zijn voor de huurder zelf. Klopt dat? *Sarah Smeyers* bevestigt dat. Dat stemt *An Moerenhout* tevreden.

Haar tweede bemerking gaat erover dat het voorstel van decreet een eerste stap is die de indieners willen invoeren. Het is noodzakelijk dat de meerderheid erover nadenkt hoe men de kwaliteit van de laagste segmenten van de Vlaamse huurmarkt kan verbeteren, maar de spreker vindt het wel belangrijk dat er dwingendere maatregelen en bijkomende maatregelen in de marge genomen zullen worden in volgende fases, om geen extra dakloosheid te creëren. Mercedes Van Volcem verwees al naar voldoende stimulansen om ervoor te zorgen dat de woningen in kwestie ook gerenoveerd worden en de kwaliteit ervan verhoogt. Het mag niet bij een jaarlijkse boete blijven, want daardoor wordt de huurder fundamenteel toch gestraft.

An Moerenhout denkt daarbij aan een krachtdadiger optreden tegen malafide huisbazen in combinatie met meer middelen voor de Vlaamse Wooninspectie. In het verleden werd er al vaak over gediscussieerd dat de Wooninspectie niet de middelen heeft om haar werk volledig te doen. An Moerenhout stelt ook bijkomende middelen voor de gemeenten voor, zodat ze voldoende capaciteit hebben voor wederhuisvesting in noodwoningen en transitwoningen, een problematiek waar de minister mee bezig is en voeling mee heeft. Dat is belangrijk in een verdere fase. Ten slotte vraagt zij ook meer middelen voor de huursubsidie.

Groen zal het voorstel van decreet steunen, maar zij wou die randvoorwaarden aanhalen omdat het een gelaagde problematiek is en het aanbod nu eenmaal heel krap is en zal blijven. Als de verplichting tot een conformiteitsattest verder zou worden uitgebreid, is het heel belangrijk om ook die randvoorwaarden aan te pakken.

2.4. Reactie van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers is dankbaar voor de positieve reacties. Zij noemde haar voorstel van decreet niet wereldschokkend omdat welwillende gemeenten het instrument nu al gebruiken en regelmatig sancties opleggen, maar eigenlijk mag dat niet. Het principe non bis in idem verbiedt eigenlijk dat men een eenmalige inbreuk, namelijk het niet-aanvragen van een verplicht conformiteitsattest en het niet-naleven van eventuele herstelmaatregelen, blijft beboeten. Daarom doen gemeenten dat via een heffing, maar dat mag ook niet. De indieners van het voorstel van decreet willen er gewoon voor zorgen dat er een basis is voor een jaarlijkse controle of het conformiteitsattest al dan niet werd aangevraagd. Als dat opnieuw niet gebeurt is, kan er opnieuw een GAS-boete van maximum 350 euro worden opgelegd.

Het innen van die gelden heeft niet de bedoeling de gemeentekas te spijzen maar om verhuurders ertoe aan te zetten om na een eerste of tweede sanctie toch effectief de kwaliteit van hun huurwoning aan te pakken. Het is de bedoeling dat er uiteindelijk geen verhuring meer kan gebeuren zonder conformiteitsattest. Helaas merkt men dat sommige hardleerse verhuurders alleen maar tot actie overgaan als ze het voelen in hun portemonnee. Dat is hetzelfde als bij de leegstandsheffing. Die dient ook niet om de verhuurders te pesten, maar men merkt dat sommigen hun woning pas aanpassen en op de huurmarkt aanbieden als ze dreigen een leegstandsheffing te moeten betalen.

Op die manier willen de indieners onrechtstreeks werken aan het patrimonium, niet alleen aan de kwaliteit ervan, maar aan ook het vergroten van het aanbod op de Vlaamse huurmarkt. Sarah Smeyers stelt vast dat alle commissieleden daarvan overtuigd zijn.

3. Artikelsgewijze bespreking en stemming

Er werden geen amendementen voorgesteld en er worden geen opmerkingen gemaakt bij de artikelen.

Artikel 1

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen met 10 stemmen.

Artikel 2

Artikel 2 wordt eenparig aangenomen met 10 stemmen.

4. Stemming over het gehele voorstel van decreet

Het voorstel van decreet van Sarah Smeyers, Joke Schauvliege, Mercedes Van Volcem, Katja Verheyen, Vera Jans en Allessia Claes tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de gemeentelijke verordening waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt, wordt ten slotte eenparig aangenomen met 10 stemmen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Maxim VEYS,
verslaggever