CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION
27 -12- 2018
RAAD VAN STATE
WETGEVING

Vlaamse Regering 65132/3.

Voorontwerp 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

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding 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. Wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Art. 2. Artikel 26 tot en met 30 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, vervangen bij het decreet van 23 december 2016, worden opgeheven.

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

Art. 3. 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 het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er worden een punt 4°bis en een punt 4ter ingevoegd die luiden als volgt:

"4°bis conforme woning: een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 5, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont;
4°ter conformiteit: het vertonen van geen enkel gebrek als vermeld in artikel 5, §1, derde lid, 2° en 3°;";

2° punt 10°bis wordt vervangen door wat volgt:

"10°bis houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;";

3° er wordt een punt 10°ter tot en met 10°quinquies ingevoegd, die luiden als volgt:

"10°ter inventaris: de inventaris, vermeld in artikel 16quinquies;
10°quater inventarisbeheerder: de gewestelijke entiteit die met toepassing van artikel 16quinquies, §1, tweede lid door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van de inventaris;
10°quinquies 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;";

4° in punt 11° wordt de zinsnede "of die niet aangepast is aan de woningbezetting volgens de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, § 1, derde lid" opgeheven;

5° in punt 12° worden de woorden "een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden" vervangen door de zinsnede "een woning met minstens één gebrek van categorie III als vermeld in artikel 5, §1, derde lid, 3°";

6° in punt 14° worden de woorden "een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode" vervangen door de zinsnede "een woning met minstens één gebrek van categorie II als vermeld in artikel 5, §1, derde lid, 2° of van categorie III als vermeld in artikel 5, §1, derde lid, 3°";

7° punt 16° wordt vervangen door wat volgt:

"16° overbewoonde woning: een woning waar een overschrijding van de bezettingsnorm, vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1, vierde lid, een veiligheids- of gezondheidsrisico of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt;";

8° er wordt een punt 31°bis ingevoerd, dat luidt als volgt:

"31°bis wooninspecteur: de ambtenaar die met toepassing van artikel 20, §2, eerste lid door de Vlaamse Regering aangewezen wordt als wooninspecteur;

9° punt 35° wordt opgeheven.

Art. 4. In artikel 5 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013 en gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt tussen het tweede en het derde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.";

2° in paragraaf 4 wordt de zin "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." vervangen door de zin "De Vlaamse Regering bepaalt de criteria en de procedure om vast stellen of een woning voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van paragraaf 1 en 2 en paragraaf 3, eerste en tweede lid.".

3° er wordt een paragraaf 6 toegevoegd die luidt als volgt:

"§6. *De Vlaamse Regering kan voorwaarden vastleggen waaraan kandidaat-controleurs van de kwaliteit van woningen moeten voldoen. Die voorwaarden hebben in ieder geval betrekking op:*
1° diploma's en opleiding;
2° beroepskennis en -ervaring;
3° de onafhankelijke wijze van handelen van de controleur ten aanzien van opdrachtgevers en commerciële belangen.

De Vlaamse Regering kan:
1° categorieën van controleurs bepalen
2° de procedure voor de erkenning van de controleurs bepalen
3°de procedure en voorwaarden voor de schorsing en intrekking van die erkenning vaststellen
4° voorwaarden koppelen aan de opheffing van een schorsing
5° kwaliteitseisen vastleggen en de instantie aanwijzen die belast is met de controle op de werkzaamheden van controleurs

De Vlaamse Regering kan voorwaarden vastleggen waaraan de opleidingsinstellingen voor de controleurs dienen te voldoen en kan ook voorwaarden vastleggen waaraan de lesgevers van een opleidingsinstelling moeten voldoen.

De Vlaamse Regering kan de procedure voor de erkenning van de opleidingsinstellingen en de procedure en voorwaarden voor de schorsing en intrekking van die erkenning vastleggen. De Vlaamse Regering kan ook kwaliteitseisen vastleggen voor de opleiding en de lesgevers en wijst de instantie aan die belast is met de controle op hun werkzaamheden.

De Vlaamse Regering kan tevens de inhoud van de door de erkende opleidingsinstellingen aan de controleurs te verstrekken opleidingen bepalen.".

Art. 5. Artikel 7 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013 en gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 7. §1. De conformiteit van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten, kan blijken uit het conformiteitsattest dat de burgemeester afgeeft op eigen initiatief of op verzoek. Het conformiteitsattest vermeldt de aanwezigheid van eventuele gebreken als vermeld in artikel 5, §1, derde lid, 1°, en de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1, vierde lid.

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

§2. In afwijking van paragraaf 1 geldt het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 20bis, §6, derde lid, als conformiteitsattest, op voorwaarde dat uit het proces-verbaal blijkt dat de woning opnieuw conform is.

In afwijking van paragraaf 1 kan de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afgeven aan de verhuurder in een van de volgende gevallen:
1° voor een woning die voor verhuring aangeboden wordt aan een sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 56;
2° na een conformiteitsonderzoek voor de tegemoetkoming in de huurprijs, vermeld in artikel 82.

In afwijking van paragraaf 1 kan de wooninspecteur voor een conforme woning een conformiteitsattest afgeven, als het herstel dat met toepassing van artikel 20bis, §1 is gevorderd voor meerdere woningen in een pand, nog niet volledig is uitgevoerd, op voorwaarde dat hij alle woningen waarvan het herstel is gevorderd onderzoekt en het niet-afgeven van het conformiteitsattest een ernstig nadeel zou berokkenen aan de aanvrager.".

Art. 6. Aan artikel 8, §2 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt een tweede lid toegevoegd dat luidt als volgt:

"De Vlaamse Regering stelt de vergoeding voor de behandeling van een aanvraag tot afgifte van het conformiteitsattest door de gewestelijk ambtenaar of door de wooninspecteur vast.".

Art. 7. Artikel 11 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, 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 van dit decreet, hebben de instanties die conform de procedure, vermeld in artikel 5, §4, van dit decreet, bevoegd zijn om een conformiteitsonderzoek in te stellen, het recht om de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om vast te stellen of de woning voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1 en §2 en §3, eerste en tweede lid.

Om hun opdracht, vermeld in het eerste lid, uit te oefenen, kunnen die instanties de volgende handelingen stellen:
1° de identiteit opnemen, de voorlegging van identiteitsdocumenten vorderen en de persoonsgegevens die ze in het kader van hun opdracht verzameld hebben bijhouden zolang dat nodig is voor de uitoefening van die opdracht, maar nooit langer dan tien jaar;
2° inlichtingen vorderen van iedereen die betrokken is bij of kennis heeft of kan hebben van de feiten die worden gecontroleerd;
3° zonder voorafgaande waarschuwing de onmiddellijke voorlegging vorderen van alle informatie, documenten en informatiedragers in geschreven, digitale of analoge vorm;

4° zich kosteloos een kopie laten verstrekken in de vorm die ze vragen of zelf een kopie maken van de documenten die voorgelegd worden;
5° van hun vaststellingen melding maken in een verslag.

De huurder en de verhuurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken en medewerking te verlenen die redelijkerwijze noodzakelijk is om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.".

Art. 8. In titel III van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt een hoofdstuk IIbis, dat bestaat uit artikel 14bis tot en met 14ter, ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk IIbis. Waarschuwing

"Art. 14bis. Een gemeente die een melding ontvangt over de mogelijk gebrekkige kwaliteit van een woning geeft een ontvangstbewijs aan de melder verstrekt hem informatie over de procedures vermeld in dit hoofdstuk en in hoofdstuk III, en kan binnen een korte termijn, die de Vlaamse Regering nader bepaalt, een conformiteitsonderzoek uitvoeren, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, § 4.

Als wordt vastgesteld dat de woning niet conform is, kan de gemeente, in de gevallen die de Vlaamse Regering nader bepaalt, aan de houder van het zakelijk recht een termijn geven om de woning conform te maken. De gemeente doet dit binnen de maand na de melding, vermeld in het eerste lid. De gegeven hersteltermijn eindigt in ieder geval binnen de drie maanden na deze melding. Tegelijkertijd waarschuwt de gemeente de houder van het zakelijk recht voor de mogelijke gevolgen bij gebrek aan herstel en brengt ze de bewoners van de toegekende hersteltermijn op de hoogte.

Bij melding van herstel en uiterlijk binnen drie maanden na de melding, vermeld in het eerste lid, onderzoekt de gemeente de woning een tweede keer conform de procedure, vermeld in artikel 5, §4. Als wordt vastgesteld dat de woning conform is, geeft de burgemeester een conformiteitsattest af.

Het ontbreken van een melding van herstel binnen de toegekende hersteltermijn als vermeld in het derde lid, of het ontbreken van een vaststelling van conformiteit binnen drie maanden na het conformiteitsonderzoek, vermeld in het eerste lid, geldt als de indiening van een verzoek om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, vermeld in artikel 16, §1, eerste lid. In dat geval kan de gemeente de procedure vermeld in het eerste, tweede en derde lid niet meer herhalen.

Art. 14ter. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk.

Art. 9. In artikel 15 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste en tweede lid, wordt de zinsnede "beantwoordt aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5" telkens vervangen door de woorden "conform is";

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede "In afwijking van artikel 18, §1, kan de burgemeester, voor een of meer gebreken" vervangen door de zinsnede "De burgemeester kan, voor een of meer gebreken van categorie III als vermeld in artikel 5, §1, derde lid, 3°, ".

Art. 10. In artikel 16, §1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning ligt, " opgeheven;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in het eerste lid. Als een gemeente heeft gekozen voor de toepassing van de procedure, vermeld in hoofdstuk IIbis, geldt alleen de termijn die loopt na de toepassing van artikel 14bis, vierde lid, op voorwaarde dat de gemeente een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 14bis, eerste lid, heeft uitgevoerd binnen de daar vermelde korte termijn, en een herstel termijn heeft toegekend als vermeld in artikel 14bis, tweede lid, binnen de daar vermelde termijn van een maand.";

3° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De burgemeester 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 op de hoogte gebracht is van een advies dat uitgebracht is na die termijn.".

Art. 11. In titel III van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt een hoofdstuk IIIbis, dat bestaat uit artikel 16quinquies tot en met 16novies, ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk IIIbis. Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

Art. 16quinquies. §1. De inventarisbeheerder maakt een inventaris met afzonderlijke lijsten van:

1° woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard conform artikel 15 tot en met 16quater van dit decreet;

2° woningen die onbewoonbaar zijn verklaard conform artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

De Vlaamse Regering wijst de inventarisbeheerder vermeld in het eerste lid aan en bepaalt de nadere regels voor de vorm en de wijze waarop de inventaris wordt bijgehouden en beheerd.

§2. Elke gemeente ontvangt een uittreksel van de in de inventaris geregistreerde woningen die zich op haar grondgebied bevinden.

De gemeente verleent aan iedereen die erom verzoekt inzage in de lijst met de woningen die geregistreerd zijn in de inventaris en de gegevens van de kadastrale legger die op die woningen betrekking hebben.

Art. 16sexies. De woningen, vermeld in artikel 16quinquies, §1, 1°, worden ingeschreven op de inventarislijst op de datum van het besluit van de burgemeester, vermeld in artikel 15, §1, of, in geval van een beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring in beroep, op de datum van het besluit, vermeld in artikel 16bis, eerste lid.

De woningen, vermeld in artikel 16quinquies, §1, 2°, worden ingeschreven op de inventarislijst op de datum van het besluit van de burgemeester.

Dit artikel geldt ook voor de afsplitsbare woningen en voor de bedrijfsruimten waarvan de woning van de eigenaar als verblijfplaats wordt benut

en een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt als vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Art. 16septies. §1. De inventarisbeheerder betekent de opname in de inventaris met een registratieattest aan de houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de Federale Overheidsdienst Financiën, dienst Patrimoniumdocumentatie, van het geïnventariseerde goed. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels met betrekking tot de vorm, de inhoud en het gebruik van het registratieattest.

§2. Voor de woningen, vermeld in artikel 16quinquies, §1, 1°, geldt een besluit als vermeld in artikel 16sexies, eerste lid, als registratieattest. Het voormelde besluit vermeldt de opname in de inventaris. Tegen dat besluit en de registratie kan bij de Vlaamse Regering beroep aangetekend worden conform artikel 16, §2.

§3. Voor de woningen, vermeld in artikel 16quinquies, §1, 2°, bezorgt de inventarisbeheerder het registratieattest aan de houder van het zakelijk recht binnen dertig dagen na de ontvangst van het besluit tot onbewoonbaarverklaring.

Als de houder van het zakelijk recht aantoont dat hij tegen het besluit tot onbewoonbaarverklaring een klacht heeft ingediend bij de toezichthoudende overheid conform artikel 331 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, dan wordt de opname op de lijst, vermeld in artikel 16quinquies, geschorst tot de procedure conform artikel 332 tot 334 van het decreet over het lokaal bestuur volledig is afgerond.

De gemeenteoverheid brengt de inventarisbeheerder op de hoogte van het besluit of van het definitieve antwoord van de toezichthoudende overheid als vermeld in artikel333 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Binnen dertig dagen nadat de indiener van de klacht het definitieve antwoord van de toezichthoudende overheid heeft ontvangen conform artikel 333 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, kan hij tegen de registratie beroep indienen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift. Als er binnen die termijn geen beslissing wordt genomen, wordt het beroep geacht te zijn afgewezen.

Art. 16octies. De instrumenterende ambtenaar die belast is met de overdracht van een zakelijk recht als vermeld in artikel 2.5.2.0.1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, brengt de verkrijger van het zakelijk recht uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht op de hoogte van de kennisgeving van de vaststelling tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid ervan of van de opname van de woning in de inventaris.

Een door beide partijen ingevuld en ondertekend formulier wordt door de notaris of een partij uiterlijk dertig dagen na de overdracht van het zakelijk recht naar de inventarisbeheerder verstuurd.

Art. 16novies. §1. De inventarisbeheerder schrapt een woning uit de lijst, vermeld in artikel 16quinquies, §1, 1°, op aangetekend verzoek van de houder van het zakelijk recht of zijn rechtsopvolger zodra hij bewijst dat de woning weer conform is.

Als de woning gesloopt is of een andere bestemming heeft gekregen, schrapt de inventarisbeheerder de woning op basis van het besluit van de burgemeester tot opheffing van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring of op

basis van het in artikel 20bis, §6, derde lid vermelde proces-verbaal van uitvoering waarin de sloop of herbestemming wordt vastgesteld.

Met behoud van de toepassing van artikel 20bis, §6, derde lid, wordt het bewijs als vermeld in het eerste lid, geleverd conform artikel 7.

§2. De inventarisbeheerder schrapt een woning uit de lijst, vermeld in artikel 16*quinquies*, §1, 2°, op verzoek per beveiligde zending, van de houder van het zakelijk recht of zijn rechtsopvolger, zodra hij bewijst dat de burgemeester het onbewoonbaarheidsbesluit heeft opgeheven of het bewijs als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, levert.

§3. De inventarisbeheerder brengt de houder van het zakelijk recht, of in voorkomend geval zijn rechtsopvolger, binnen drie maanden na het verzoek tot schrapping op de hoogte van de beslissing daarover.

Als de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, niet is gebeurd binnen de vastgestelde termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§4. In de gevallen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de eerste dag waarop de woning weer conform is.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de eerste dag van de sloop of herbestemming.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de datum van het opheffingsbesluit van de burgemeester of de eerste dag waarop de woning conform is.

Als de kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, niet is gebeurd binnen de vastgestelde termijn, wordt de datum van herstel die de houder van het zakelijk recht in het verzoek tot schrapping aangeeft, als datum van schrapping vermeld.".

Art. 12. In artikel 17, §1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"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 of van de wooninspecteur, bij besluit overbewoond verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de overbewoondverklaring heeft geadviseerd.".

Art. 13. In artikel 17bis, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013 en gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede "Als de bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning geherhuisvest moeten worden" vervangen door de zinsnede "Als de bewoners van een onbewoonbare of overbewoonde woning of van een goed als vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, geherhuisvest moeten worden";

2° tussen het woord "wegens" en het woord "ernstige" worden de woorden "mensonwaardige levensomstandigheden of" ingevoegd

Art. 14. In artikel 18, §1, eerste lid, gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden "worden uitgevoerd binnen een termijn die de Vlaamse regering vaststelt" worden vervangen door de woorden "door de houder van het zakelijk recht worden uitgevoerd";

2° de zin "De Vlaamse regering kan daarbij een bijzondere regeling vaststellen voor de eigenaar, de houder van het recht van erfpacht of opstal, of de vruchtgebruiker die de woning zelf bewoont.", wordt opgeheven.

Art. 15. In artikel 20 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004 en gewijzigd bij de decreten van 7 juli 2006, 29 april 2011, 29 maart 2013 en 4 mei 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt 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 van artikel 5," vervangen door de woorden "Als een niet-conforme of overbewoonde woning";

2° paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

"§4. In deze paragraaf wordt verstaan onder beboetingsambtenaar: de ambtenaar die met toepassing van de regels, vastgesteld door de Vlaamse Regering, wordt aangewezen en die binnen zijn ambtsgebied belast is met de opdrachten, vermeld in deze paragraaf.

De burgemeester en de ambtenaren, vermeld in paragraaf 2, kunnen de verhuurde of te huur of ter beschikking gestelde woningen die niet conform of overbewoond zijn, en goederen als vermeld in paragraaf 1, tweede lid, verzegelen.

Een goed als vermeld in het tweede lid, kan ook verzegeld worden als er al een misdrijf als vermeld in artikel 20, §1, is vastgesteld en het goed niet langer verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld wordt.

Als de verzegeling gepaard gaat met gedwongen uitdrijving, neemt de burgemeester de nodige initiatieven voor de herhuisvesting van de bewoners in kwestie, vermeld in artikel 17bis.

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

De verhuurder, de houder van het zakelijk recht en de bewoner kunnen tegen de verzegeling beroep instellen bij de Vlaamse Regering binnen tien dagen nadat ze op de hoogte zijn gebracht van de verzegeling. Het beroep werkt niet opschortend. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor het instellen en het behandelen van het beroep.

De verhuurder, de houder van het zakelijk recht en de bewoner kunnen een verzoek tot opheffing van de verzegeling indienen bij de instantie die heeft verzegeld, als het verzoek betrekking heeft op het uitvoeren van herstelwerkzaamheden of dient om eventuele schade te beperken of te vermijden. Tegen een weigering om de verzegeling op te heffen, is beroep mogelijk bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor het instellen en het behandelen van het beroep.

Het schenden van een verzegeling of het niet-naleven van de voorwaarden die gekoppeld werden aan de opheffing van de verzegeling, is strafbaar met een

administratieve geldboete van 500 euro tot 5.000 euro. De boete wordt opgelegd door de beboetingsambtenaar.

De beboetingsambtenaar brengt de beboete persoon of rechtspersoon met een beveiligde zending op de hoogte van zijn voornemen om een geldboete op te leggen en doet daarbij een voorstel op basis van de elementen van het dossier.

De beboete persoon of rechtspersoon kan een schriftelijk verweer indienen binnen dertig dagen nadat het voornemen om een geldboete op te leggen bij de post is afgegeven. Als de betrokkene ook mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat uitdrukkelijk in het schriftelijk verweer.

De beboetingsambtenaar neemt een beslissing over het schriftelijk verweer binnen dertig dagen na de ontvangst ervan. Die termijn kan eenmalig met dertig dagen verlengd worden. Als er een mondelinge hoorzitting plaatsvindt, bedraagt de beslissingstermijn zestig dagen na de ontvangst van het schriftelijk verweer. Die termijn kan eenmalig met dertig dagen verlengd worden. De beslissing van de beboetingsambtenaar wordt verzonden met een beveiligde zending. De administratieve geldboete wordt betaald binnen dertig dagen nadat de beslissing bij de post is afgegeven.

Als de geldboete niet wordt betaald binnen dertig dagen nadat het voornemen om een geldboete op te leggen of de beslissing na schriftelijk verweer bij de post is afgegeven, vaardigt de beboetingsambtenaar een dwangbevel uit dat wordt geviseerd en uitvoerbaar verklaard door de leidend ambtenaar van de entiteit waartoe de beboetingsambtenaar behoort. Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot. Binnen een termijn van dertig dagen na de betekening van het dwangbevel kan de persoon of rechtspersoon aan wie dit dwangbevel betekend is via gerechtsdeurwaardersexploot een met redenen omkleed verzet doen bij de rechtbank van het arrondissement van de plaats waar het verzegelde goed ligt.

Op het dwangbevel zijn de bepalingen van deel V van het gerechtelijk wetboek houdende bewarend beslag en middelen van tenuitvoerlegging van toepassing.

Tegen de beslissing van de beboetingsambtenaar over het ingediende verweer is beroep mogelijk bij de Raad van State, die oordeelt met volle rechtsmacht. Dit beroep heeft geen schorsende werking".

Art. 16. In artikel 20bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij de decreten van 21 november 2008, 29 april 2011, 29 maart 2013, 4 mei 2016 en 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zin "Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning , 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 van artikel 5." vervangen door de zin "Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen.";

2° in paragraaf 2 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

"De wooninspecteur neemt de woningen, panden en goederen waarop een vordering als vermeld in paragraaf 1, rust, op in een register dat actief openbaar wordt gemaakt. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de vorm, inhoud, beheer en gebruik van dat register.";

3° aan paragraaf 2 wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Als een vordering als vermeld in paragraaf 1, wordt ingeleid in naam van het college van burgemeester en schepenen, wordt daarvan een afschrift bezorgd aan de wooninspecteur met het oog op de opname van die vordering in het register, vermeld in het derde lid.";

4° in paragraaf 3 wordt de zinsnede "elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5" vervangen door de woorden "conformiteit van de woning en het beëindigen van de overbewoning";

5° in paragraaf 5 en paragraaf 6, derde lid, wordt de zinsnede ", de specifieke woonvorm" opgeheven;

6° in paragraaf 6, derde lid, worden de woorden "De burgemeester kan" vervangen door de woorden "De burgemeester of de gewestelijk ambtenaar kunnen";

7° in paragraaf 7, eerste lid wordt het woord "of" vervangen door het woord "en".

Art. 17. In artikel 20ter van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord "hypotheekkantoor" vervangen door de woorden "bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie";

2° het derde lid wordt vervangen door wat volgt:

"Hetzelfde geldt voor het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat het vonnis of arrest is uitgevoerd en voor het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat de in artikel 20bis, § 1 vermelde herstelvordering werd uitgevoerd nadat het exploot tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 20bis, § 5, is overgeschreven.";
3° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt:

"De uitvoering door of in de plaats van de veroordeelde, van de publieke herstelmaatregel die is opgelegd met toepassing van artikel 20bis, moet door iedereen worden gedoogd.

Met behoud van de toepassing van het vijfde lid kunnen derden-verkrijgers die niet in het geding zijn tussengekomen en van wie de titel al was overgeschreven vóór de hypothecaire publiciteit, vermeld in het eerste en tweede lid, derdenverzet instellen tegen de eindbeslissing waarin de herstelmaatregel, vermeld in het vijfde lid, is opgelegd.".

Art. 18. Aan artikel 20quater van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij de decreten van 29 maart 2013 en 14 oktober 2016, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De kosten voor het opstellen van de afzonderlijke akte zijn ten laste van de overdrager van het zakelijk recht.".

Art. 19. In artikel 20quinquies van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "kandidaat-houder van het zakelijk recht" vervangen door het woord "kandidaat-overnemer";

2° in het tweede en derde lid worden de woorden "nieuwe houder van het zakelijk recht" telkens vervangen door het woord "overnemer";

3° er wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Als een zakelijk recht op een roerend of onroerend goed wordt overgedragen, consulteert de instrumenterend ambtenaar het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 20bis, §2, derde lid, en neemt hij de daarin opgenomen informatie op in de akte van overdracht. Als het register over dat goed geen informatie bevat, wordt dat ook vermeld in de akte.".

Art. 20. In artikel 82, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000 en 15 december 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "voor bewoning ongeschikte of onaangepaste" vervangen door de zinsnede "ongeschikte, onaangepaste of overbewoonde";

2° in het eerste lid, punt 1° worden de woorden "geschikt om in te wonen" vervangen door het woord "conform";

3° in het eerste lid, punt 2° worden de woorden "aangepast aan de gezinssamenstelling" vervangen door de zinsnede "niet onaangepast";

4° in het eerste lid, punt 3° worden de woorden "is aangepast aan de fysieke mogelijkheden van de huurder" vervangen door de woorden "is niet overbewoond";

5° in het tweede lid worden de woorden "ongeschikte of onaangepaste" vervangen door de zinsnede "ongeschikte, onaangepaste of overbewoonde";

6° in het vierde lid worden de woorden "voor bewoning ongeschikte of onaangepaste" vervangen door de zinsnede "ongeschikte, onaangepaste of overbewoonde".

Art. 21. In artikel 85, §1, tweede lid van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 25 april 2018, wordt de zinsnede "van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1 van het Heffingsdecreet" opgeheven;

Art. 22. In artikel 90 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 25 april 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt opgeheven;

2° in paragraaf 2, eerste, tweede en vierde lid, paragraaf 3, vijfde lid, paragraaf 4, eerste lid, paragraaf 5, eerste lid, paragraaf 6, eerste lid en paragraaf 7, eerste lid wordt het woord "woningbezitter" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede "van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1 van het Heffingsdecreet" opgeheven;

4° in paragraaf 8, wordt het woord "hypotheekbewaarder" vervangen door de woorden "hypothecaire openbaarmaking".

Art. 23. In artikel 92, §3, eerste lid, 2°bis, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016,

worden de woorden "sociale huurwoning die een onaangepaste woning is" vervangen door de zinsnede "onaangepaste woning of een woning die niet aan de normen, vermeld in artikel 5, §1, vierde lid, voldoet".

Art. 24. In artikel 95, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de woorden "sociale huurwoning die een onaangepaste woning is" vervangen door de zinsnede "een onaangepaste woning of een woning die niet aan de normen, vermeld in artikel 5, §1, vierde lid, voldoet".

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Art. 25. In artikel 1.1.0.0.2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, vervangen bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015, 23 december 2016 en 8 december 2017, wordt punt 7° opgeheven.

Art. 26. In artikel 1.1.0.0.3, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede "hoofdstuk VIII, afdeling 2, van het decreet van 22 december 1995" vervangen door de zinsnede "artikel 2 en titel III, hoofdstuk IIIbis, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode".

Art. 27. In artikel 2.1.6.0.2, zesde lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 december 2016, wordt de zinsnede "artikel 26, § 1, van het voornoemde decreet" vervangen door de zinsnede "artikel 16quinquies, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode".

Art. 28. In artikel 2.5.1.0.1 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, a), wordt de zinsnede "artikel 2, § 1, eerste lid, 10° bis" vervangen door de zinsnede "artikel 2, §1, eerste lid, 10°quinquies";

2° aan paragraaf drie wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Voor de toepassing van het eerste lid geldt, behalve in geval van sloop, het onweerlegbaar vermoeden dat de woning die is opgenomen in de inventaris vermeld in artikel 16quinquies, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, ononderbroken is blijven voortbestaan vanaf datum van de opname in de inventaris tot op de datum van de schrapping uit deze inventaris met toepassing van artikel 16novies.".

Art. 29. In artikel 2.5.2.0.1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2016, wordt het derde lid opgeheven.

Art. 30. In artikel 2.5.3.0.1 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2016, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.5.3.0.1. De heffing wordt vastgesteld op een basisbedrag van 1.100 euro.

Het basisbedrag, vermeld in het eerste lid, wordt jaarlijks aangepast op 1 januari op grond van de schommelingen van het algemeen indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk, vastgesteld tussen de maand november van het vorige jaar en de maand november van het lopende jaar.

Het aangepast basisbedrag als vermeld in het tweede lid, wordt afgerond op de lagere vijftig euro.".

Art. 31. Artikel 2.5.4.0.1 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2016, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.5.4.0.1. De heffing wordt berekend volgens de volgende formule: B * (P + 1), waarbij:

- B gelijk is aan het geïndexeerd basisbedrag vermeld in artikel 2.5.3.0.1, afgerond naar het eerstvolgende natuurlijk getal;
- P gelijk is aan het aantal periodes van twaalf maanden dat de woning zonder onderbreking is opgenomen op de desbetreffende lijst in de inventaris, vermeld in artikel 16quinquies, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en waarbij P niet meer bedraagt dan vier.".

Art. 32. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, wordt een artikel 2.5.6.0.3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.5.6.0.3. De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regels vaststellen voor de aanvraag en de toekenning van vrijstellingen als vermeld in artikel 2.5.6.0.1 en 2.5.6.0.2.".

Art. 33. Artikel 2.5.7.0.3 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2016, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.5.7.0.3. Er wordt een opschorting van de heffing verleend zodra de belastingplichtige:

- een stedenbouwkundige vergunning tot sloop of een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning tot sloop, opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voorlegt;
- een gedetailleerd renovatieschema voorlegt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken zal uitvoeren met het oog op het herstel van de conformiteit, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 4°ter, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Het gedetailleerde renovatieschema bevat al de volgende stukken:

1° een tekening of schets van de woning met aanduiding van de geplande werken;
2° een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken;
3° een raming van de kosten van de geplande werken via een van de volgende stukken:
   a) een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
   b) een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
   c) een combinatie van beide offertes;
4° een fotoreportage van de delen van de woning die gerenoveerd worden.

De opschorting geldt voor de heffingen die verschuldigd zijn op de inventarisatiedata die in de periode van opschorting vallen.

De periode van opschorting eindigt op het moment dat de renovatiewerkzaamheden beëindigd zijn of de sloop voltooid is. Ze kan niet langer duren dan twee jaar, tenzij de belastingplichtige aantoont dat voor het herstel van de conformiteit, vermeld in het eerste lid, een bouwvergunning noodzakelijk is of tenzij de werken betrekking hebben op drie of meer gebouwen of woningen, of zo omvangrijk zijn dat ze niet kunnen worden voltooid in twee jaar. In die gevallen bedraagt de maximale periode vier jaar.

De opschorting wordt ongedaan gemaakt als de ongeschikte en/of onbewoonbare woning op het einde van de periode van opschorting of op het ogenblik van de overdracht van een zakelijk recht als vermeld in artikel 2.5.2.0.1, niet uit de inventaris geschrapt is, tenzij op dat ogenblik een periode van vrijstelling loopt met toepassing van artikel 2.5.6.0.1 of 2.5.6.0.2. De opschorting wordt ook ongedaan gemaakt als de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning tot sloop geweigerd wordt. De opgeschorte heffingen zijn in die gevallen alsnog verschuldigd."

Als de renovatiewerkzaamheden of de sloop worden uitgevoerd door een sociale woonorganisatie, de gemeente of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, dan kan de termijn, vermeld in het vierde lid, door de Vlaamse Regering worden verlengd op grond van een verslag over de voorbereiding of de vordering van de werkzaamheden.".

Art. 34. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, wordt een artikel 2.5.7.0.5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.5.7.0.5. De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regels vaststellen voor de aanvraag en de toekenning van opschortingen als vermeld in artikel 2.5.7.0.2 en 2.5.7.0.3.".

Art. 35. In artikel 3.3.2.0.1, tweede lid, 5°, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2016, wordt de zinsnede "de inventarisatiedatum, vermeld in artikel 24, 6°, van het decreet van 22 december 1995" vervangen door de zinsnede "de datum van de inventarisatie, vermeld in artikel 16sexies van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode".

Art. 36. In artikel 3.5.3.0.4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt de zinsnede "artikel 28 van het decreet van 22 december 1995" vervangen door de zinsnede "artikel 16septies van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode".

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het Vlaams Woninghuurdecreet

Art. 37. In artikel 12, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de vereiste van conformiteit, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 4°ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hierna de Vlaamse Wooncode te noemen."

Art. 38. In artikel 52 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, derde lid, 4°, wordt het woord "derde" vervangen door het woord "vierde";
2° in paragraaf 3, vierde lid, 3°, wordt het woord "derde" vervangen door het woord "vierde".

Hoofdstuk 6. Slotbepaling

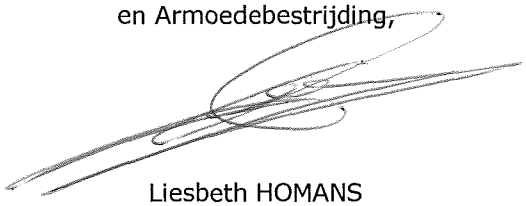
Art. 39. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2021.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,



Liesbeth HOMANS

Voorontwerp 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

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. Algemene toelichting

De regelgeving van de woningkwaliteitsbewaking heeft de voorbije twintig jaar heel wat veranderingen gekend:

- ✓ Het normenkader evolueerde en het bijhorende meetinstrument werd periodiek bijgestuurd;
- ✓ Het conformiteitsattest en de administratieve procedure tot ongeschikt en onbewoonbaarverklaring werden verfijnd;
- ✓ De mogelijkheden van de lokale besturen om een proactief woningkwaliteitsbeleid te voeren werden stelselmatig uitgebreid;
- ✓ In de strafrechtelijke procedure werd de mogelijkheid voorzien om het herstel te vorderen;
- ✓ Het Kamerdecreet werd geïntegreerd in de Vlaamse Wooncode;
- ✓ De (mogelijke) dubbele heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid door lokaal bestuur en gewest werd stopgezet.

Ook de uitvoering van het woningkwaliteitsbeleid op het terrein kende een grote evolutie. Het aantal conformiteitsonderzoeken uitgevoerd door de lokale besturen en het Gewest steeg sterk en vooral in de laatste tien jaar is ook het aantal initiatieven van de gemeenten op vlak van woningkwaliteit stevig gegroeid. Conform het Regeerakkoord en de Beleidsnota Wonen 2014-2019 kiest het Vlaamse beleid er resoluut voor om op die weg verder te gaan en maximaal autonomie en vertrouwen te geven aan de lokale besturen. Daartoe moet de Vlaamse regelgeving waar mogelijk beperkt worden tot een kader op hoofdlijnen en zal de intergemeentelijke samenwerking verder gesubsidieerd worden.

Gelet op enerzijds de voornoemde evoluties in beleid en uitvoering en anderzijds de beleidsprincipes van het Regeerakkoord en de Beleidsnota Wonen, werd aan het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven 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 handhavingsinstrumenten die aan deze minimumnormen gekoppeld zijn geëvalueerd. Het eerste onderzoek resulteerde in het evaluatierapport *"Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 1: Onderzoek ter evaluatie van de kwaliteitsvereisten en het bijhorende meetinstrument"* (Vanderstraeten, L., Van den Houte, K., & Ryckewaert, M., 2018)[1]. In dit onderzoek werd eerst het theoretisch kader geduid. Vervolgens werd het Vlaamse woningkwaliteitsbeleid vergeleken met de invulling ervan in Schotland en Frankrijk. Tenslotte werden experts en belanghebbenden geconsulteerd aan de hand van focusgroepgesprekken en diepte-interviews. Doelstelling van deze consultatieronde was het aftoetsen van het draagvlak voor de kwaliteitsvereisten en het bijhorende meetinstrument, met focus op de hanteerbaarheid en invulling van het meetinstrument. Als eindconclusie werden drie scenario's voor verbetering van het normenkader en meetinstrument (dit is het zogenaamde technisch verslag) naar voor geschoven. Voorliggend voorontwerp van decreet bouwt voort op een van deze scenario's. In het

[1] Deze rapporten zijn terug te vinden op https://steunpuntwonen.be/Publicaties/Aflaadbare-rapporten.

tweede onderzoeksrapport "*Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handhavingsinstrumentarium*" (Vermeir, D., & Hubeau, B., 2018) werden de woningkwaliteitsinstrumenten geëvalueerd. Aan de hand van een juridische en sociaalwetenschappelijke literatuurstudie en een analyse van het beleidskader en de handhavingsinstrumenten werden de knelpunten bij de regelgeving van de woningkwaliteitsbewaking in kaart gebracht. Ook hier werden de bevindingen uitgebreid afgetoetst bij beleidsexperten en stakeholders. Beide deelrapporten resulteerden in een samenvattend eindrapport: "Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 3: De belangrijkste bevindingen en aanbevelingen uit beide onderzoeken samengevat (Vanderstraeten, L., Vermeir, D., Hubeau, B., & Ryckewaert, M. (2018)". Het resultaat is een lijst van voorstellen tot verbetering van het woningkwaliteitsinstrumentarium.

Beide evaluaties vormen de basis voor de optimalisatie van de regelgeving in de Vlaamse Wooncode. Dat is de eerste pijler van voorliggend voorontwerp van decreet. De belangrijkste doelstellingen van deze pijler zijn:

- Het afstemmen van het conformiteitsattest en de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring enerzijds en de strafrechtelijke procedure anderzijds. De discrepantie tussen beide zit in de tolerantiegrens bij woningkwaliteitsproblemen. Terwijl voor de administratieve procedure en het conformiteitsattest een zekere tolerantie gehanteerd wordt (nl. tot 14 strafpunten op het technisch verslag), is dat in de strafrechtelijke procedure niet het geval (strafbaarstelling vanaf 1 strafpunt). Met voorliggend voorontwerp wordt het decretaal kader voor het beoordelen van woningkwaliteitsproblemen herwerkt, waardoor de discrepantie tussen de voornoemde procedures wordt weggewerkt (cf. in het bijzonder art. 4 en art. 15 van het voorontwerp).
- 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 zogenaamde waarschuwingsprocedure, cf. art. 8 van het voorontwerp);
- Het conformiteitsattest centraal stellen binnen het woningkwaliteitsinstrumentarium, door ook in de voornoemde nieuwe waarschuwingsprocedure het conformiteitsattest op te leggen en de grens voor afgifte van het attest nu ook volledig af te stemmen op de strafrechtelijke procedure.

Tweede pijler van voorliggend voorontwerp van decreet is de integratie van de bepalingen over de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen in de Vlaamse Wooncode (cf. art. 11 van het voorontwerp waarmee het hoofdstuk IIIbis: Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, wordt ingevoegd in Titel III van de Wooncode). Deze bepalingen staan op heden nog in de artikelen 26 tot en met 30 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. Na de integratie van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode in 2013, zullen dankzij deze nieuwe integratie alle instrumenten van het woningkwaliteitsbeleid worden ondergebracht in Titel III van de Vlaamse Wooncode. Dat is naar de burger toe duidelijker en maakt de communicatie een stuk eenvoudiger. Enige uitzondering is de heffing op de woningen die zijn opgenomen op de Vlaamse inventaris. Die bepalingen zijn opgenomen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Derde en laatste pijler van dit voorontwerp van optimalisatiedecreet is het oplossen van een aantal concrete knelpunten en problemen in die fiscale handhaving (cf. art. 25 t.e.m. 36 van voorliggend voorontwerp, die wijzigingen aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit bevatten). Doorheen de jaren werden immers een aantal problemen ervaren en met deze wijzigingen worden die punten aangepakt. Belangrijkste elementen hier zijn de aanpassingen aan het belastbaar voorwerp (cf. art. 28van het voorontwerp) en de belastbare grondslag (cf. art. 30 van het voorontwerp).

II. Toelichting bij de artikelen

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1
Dit artikel behoeft geen commentaar.

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

Artikel 2
Dit artikel heft de bepalingen op in het decreet van 22 december 1995, die met artikel 9 (zie bespreking hieronder) in de Vlaamse Wooncode worden geïncorporeerd.

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

Artikel 3
Wijziging artikel 2, §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode (hierna "VWC").
Dit artikel schrapt de definitie van "de Vlaamse Grondenbank", die in het decreet niet meer wordt gehanteerd.

Een aantal nieuwe definities worden ingevoegd:
- De definities van conformiteit, conforme woning, ongeschikte woning en onbewoonbare woning worden in directe relatie met de categorieën van gebreken gebracht die in het decreet worden geïntroduceerd (zie bespreking artikel 3). Door de nieuwe definitie van een "ongeschikte woning" is iedere onbewoonbare woning automatisch ook een ongeschikte woning. In de huidige stand van de regelgeving is het mogelijk dat een woning onbewoonbaar is maar niet ongeschikt[2]. Dit stuit op onbegrip omdat het begrip onbewoonbaar als een meer ernstige vorm van ongeschiktheid wordt gezien.
- Houder van het zakelijk recht: enkel de blote eigendom is niet in deze definitie opgenomen. De term wordt enkel gebruikt in gevallen waar de blote eigenaar niet bij betrokken is.
- Inventaris en inventarisbeheerder: deze definities zijn overgenomen uit het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (het "Heffingsdecreet").
- Kamer: deze definitie bestaat reeds in de Vlaamse Wooncode maar verhuist van punt 10° bis naar punt 10° quinquies.

- <u>De handhaving van overschrijdingen van de bezettingsnorm wordt aangepast door de definities van onaangepaste en overbewoonde woning te wijzigen</u>.

  De bezettingsnorm is de norm voor de vereiste minimale omvang van de woning in relatie tot de gezinssamenstelling en wordt met toepassing van het huidige artikel 5, §1, derde lid VWC, vastgesteld door de Vlaamse Regering in de modellen van technische verslagen. Deze norm wordt uitgedrukt in een cijfer dat aangeeft hoeveel mensen in een bepaalde woning kunnen wonen.

  Wanneer de bezettingsnorm overschreden wordt, spreekt men van "onaangepastheid", zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode (art. 2, §1, eerste lid, 11° VWC). Op te merken valt dat een woning volgens deze definitie ook onaangepast is wanneer zij niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap.

---

[2] Vanderstraeten, L., Van den Houte, K. & Ryckewaert, M. (2018). *Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 1: onderzoek ter evaluatie van de kwaliteitsvereisten en het bijhorende meetinstrument*, Leuven, Steunpunt Wonen, p. 57.

Het begrip "onaangepastheid" wordt als maatstaf gehanteerd bij sociale huur (zie artikel 93, §3 en 95, §1 tweede lid VWC)en bij private huur (zie artikel 52, §1, derde lid, 4° Vlaams Huurdecreet).

De woningkwaliteitsregelgeving voorziet geen actieve handhaving van onaangepastheid maar doet dit wél wanneer de overschrijding van de bezettingsnorm veiligheids- of gezondheidsrisico's met zich meebrengt. In dat geval spreekt men van overbewoning, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode (art. 2, §1, eerste lid, 16° VWC) en kan het instrument van de "overbewoondverklaring" (artikel 17 VWC) worden ingezet.

Een kleine overschrijding van de bezettingsnorm (onaangepastheid) is momenteel weliswaar strafbaar, maar dat is slechts een neveneffect van de huidige, ongewenste, zogenaamde "nultolerantie" in de strafrechtelijke procedure, die na de inwerkingtreding van het voorliggend wijzigend decreet verdwijnt (zie artikel 4 van het voorliggend voorontwerp). Het afschaffen van deze zogenaamde "nultolerantie" heeft, met betrekking tot de bezettingsnorm, als gewenst effect dat de mogelijkheid tot strafrechtelijke handhaving van iedere kleine overschrijding van deze norm verdwijnt. Ongewenst is echter het verdwijnen van de mogelijkheid tot de handhaving van meer ernstige overschrijdingen. Daarom wordt de procedure overbewoning, uitgebreid tot overschrijdingen van de bezettingsnorm die tot mensonwaardige levensomstandigheden leiden, naast overschrijdingen die veiligheids- of gezondheidsrisico's veroorzaken. Hiertoe wordt de definitie van een "overbewoonde woning" uitgebreid en de definitie van onaangepastheid ingekrompen. Het resultaat van deze werkwijze is dat ernstige overschrijdingen van de bezettingsnorm die momenteel leiden tot onaangepastheid, voortaan administratief kunnen worden gehandhaafd in de procedure van de overbewoondverklaring en ook verder strafrechtelijk kunnen worden gehandhaafd. Het verhuren van een overbewoonde woning is en blijft immers strafbaar met toepassing van artikel 20 VWC.

De nieuwe werkwijze heeft bovendien als voordeel dat het objectieve element, namelijk het vaststellen van de capaciteit van een woning met behulp van het technisch verslag, gescheiden wordt van het subjectief element, namelijk de wijze waarop van deze capaciteit gebruik gemaakt wordt. Het gebruik van een woning betreft het gedrag van personen. Het is daarom logisch dat dit in de strafrechtelijke procedure wordt meegenomen. In de strafrechtelijke procedure kunnen niet enkel materiële elementen vastgesteld worden, zoals overschrijdingen van de bezettingsnorm die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken, maar kan ook het subjectieve, morele element (van het misdrijf), beoordeeld worden: verhuurt de eigenaar wetens en willens een overbewoonde woning, is hij onachtzaam geweest, of veroorzaakt de huurder de overbewoning zonder dat de verhuurder hier iets van afweet?

De definities van onaangepaste en overbewoonde woning worden daarom als volgt aangepast:

Huidige definities:

- 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;
- 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;

Nieuwe definities:
- onaangepaste woning: een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap;
- overbewoonde woning: een woning waar een overschrijding van de bezettingsnorm, vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1, vierde lid, een veiligheids- of gezondheidsrisico of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt

Met deze nieuwe definities spreken we enkel nog over "onaangepast" wanneer de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap en niet meer bij overschrijding van de bezettingsnorm. Door de invoeging van het nieuwe element "mensonwaardige levensomstandigheden" komt de definitie van "overbewoning" op één lijn met de decretale omschrijving van een gebrek van categorie III, waar de mensonwaardigheid eveneens als criterium wordt gehanteerd.

Door de wijziging van de definitie van onaangepaste woning moet de formulering van de volgende artikelen worden aangepast:

1. Artikel 82, eerste lid VWC: er wordt hiertoe een artikel 20 toegevoegd aan de tekst van het principieel goedgekeurde voorontwerp. De voorwaarde "de woning is aangepast aan de gezinssamenstelling" wordt vervangen door "de woning is niet overbewoond". Hierdoor worden de mogelijkheden om huursubsidie toe te kennen wat verruimd. Een kleine overschrijding van de bezettingsnorm in de nieuwe gehuurde woning is voortaan niet noodzakelijk nog een hinderpaal voor toekenning van huursubsidie. Tegelijk wordt de voorwaarde die betrekking heeft op de woning die wordt verlaten (de zogenaamde "toegangspoort") iets verstrengd. Wanneer in een woning slechts sprake is van een kleine overschrijding van de bezettingsnorm, zal geen huursubsidie meer toegekend worden om te verhuizen naar een andere woning.
2. Artikel 92, §3 VWC: er wordt hiertoe een artikel 23 toegevoegd aan de tekst van het principieel goedgekeurde voorontwerp;
3. Artikel 95, §1, tweede lid VWC er wordt hiertoe een artikel 24 toegevoegd aan de tekst van het principieel goedgekeurde voorontwerp;
4. Artikel 52 van het Vlaams Huurdecreet: er wordt hiertoe een artikel 38 toegevoegd aan de tekst van het principieel goedgekeurde voorontwerp.

Deze aanpassingen hebben geen inhoudelijke wijziging tot gevolg.

De Vlaamse Woonraad vraagt zich af hoe de risico's inzake overbewoning zullen vastgesteld worden nu het omstandig verslag zal worden opgeheven.

In het ontwerp van het besluit betreffende de woningkwaliteitsbewaking wordt weliswaar het omstandig verslag voor de beoordeling van onbewoonbaarheid vervangen door een beoordeling in het technisch verslag, maar het omstandig verslag voor de beoordeling van de overbewoning wordt behouden.

Artikel 4
Wijziging artikel 5, §1 VWC - categorieën van gebreken

De vaststelling van de kwaliteit van een woning is momenteel uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (hierna "het Kwaliteitsbesluit") en is gebaseerd op twee soorten verslagen:

1. Het eerste verslag is het "technisch verslag". Dit is een lijst van mogelijke gebreken[3], die naargelang hun ernst onderverdeeld zijn in vier categorieën. Zij leveren respectievelijk 1, 3, 9 of 15 strafpunten op. Op basis van dit verslag wordt een woning ongeschikt verklaard wanneer de aangetroffen gebreken samen 15 strafpunten of meer opleveren. Dit is de zogenaamde "weging" in de administratieve procedure.
2. Het tweede verslag is een "omstandig verslag" waarin de woningcontroleur een inschatting maakt van de veiligheids- en gezondheidsrisico's die gebreken in een woning opleveren. Op basis van dit omstandig verslag wordt een woning onbewoonbaar verklaard, onafhankelijk van de resultaten in het technisch verslag.

Het meetinstrument wordt in het onderzoek van het Steunpunt Wonen globaal gunstig geëvalueerd, maar er komen toch enkele belangrijke nadelen naar boven:

1. In de afgelopen jaren zijn in de modellen van technische verslagen een aantal kleine gebreken toegevoegd. Daarnaast is de drempel om een woning ongeschikt te kunnen verklaren van 18 strafpunten naar 15 strafpunten gebracht. Uit de evaluatie van het normenkader blijkt dat stakeholders onder deze omstandigheden niet meer overtuigd zijn dat ieder geval van 15 strafpunten of meer, ook daadwerkelijk een inbreuk uitmaakt op het grondrecht op behoorlijke huisvesting. Zij pleiten voor een herevaluatie van de grenswaarde of van de weging van de gebreken
2. De administratieve handhaving kan in een aantal gevallen makkelijk omzeild worden, namelijk door enkel de kleine gebreken te herstellen tot net onder de 15-punten grens. Onder deze grens kan diegene die moet herstellen kiezen welke gebreken hij laat bestaan, en welke hij oplost. Hierdoor kan een ernstig gebrek van 9 strafpunten soms buiten schot blijven en worden de facto enkel de kleinere gebreken van 1 of 3 strafpunten administratief gehandhaafd. Men spreekt in dit verband over de "tolerantiegrens" in de administratieve procedure.
3. Een woning kan onbewoonbaar verklaard worden op basis van gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico met zich meebrengen maar die in het technisch verslag geen of onvoldoende strafpunten opleveren voor een ongeschiktverklaring. Dat een woning tegelijk "niet ongeschikt" maar wel onbewoonbaar kan zijn wordt als een tegenstrijdigheid gepercipieerd[4].
4. In de strafrechtelijke handhaving is, op basis van een interpretatie van de regelgeving in de rechtsleer en rechtspraak, een praktijk ontstaan waarbij het verhuren van een woning met één enkel gebrek (dus vanaf 1 enkel strafpunt), strafbaar is. Dit is niet alleen disproportioneel maar veroorzaakt ook tegenstrijdigheden. Aan de ene kant levert de burgemeester een conformiteitsattest af omdat de drempel van 14 strafpunten niet overschreden is, aan de andere kant is de verhuurder van een woning die gequoteerd is met 1 tot 14 strafpunten strafbaar (zie ook bespreking artikel 15hieronder).

Door de indeling van gebreken in categorieën op decretaal niveau te tillen wordt het mogelijk om aan de vaststelling van specifieke gebreken, ook specifieke gevolgen en specifieke decretale instrumenten te koppelen. Hiermee wordt ingespeeld op de internationale literatuur, waarin sterk wordt gepleit voor een gedifferentieerde aanpak

---

[3] In het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen zijn drie modellen van technische verslagen opgenomen: een model voor kamers, één voor kamers voor seizoenarbeiders en één voor zelfstandige woningen.

[4] Vanderstraeten, L., Van den Houte, K. & Ryckewaert, M. (2018). *Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 1: onderzoek ter evaluatie van de kwaliteitsvereisten en het bijhorende meetinstrument*, Leuven, Steunpunt Wonen, p. 57.

naargelang de ernst van de aangetroffen problematiek[5]. De aanpak op decretaal niveau is bovendien de enige manier waarop de strafrechtelijke en administratieve procedures volledig op elkaar kunnen afgestemd worden.

De ontworpen regeling introduceert drie categorieën van gebreken in de Vlaamse Wooncode:
- Categorie I: kleine gebreken;
- Categorie II: ernstige gebreken zonder direct gevaar;
- Categorie III: ernstige gebreken die leiden tot mensonwaardige levensomstandigheden of direct gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners.

Deze drie categorieën van gebreken worden als volgt gehanteerd:

- Een gebrek van categorie III is een gebrek dat ofwel mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt (vb. er is geen toilet), ofwel een gebrek dat een direct gevaar vormt voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners (vb. er is gevaar op CO-vergiftiging of elektrocutie), waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning[6]. De aanwezigheid van één gebrek van categorie III volstaat om een woning onbewoonbaar te verklaren en verhindert de afgifte van een conformiteitsattest. Deze categorie vormt voortaan het nieuwe kader voor de vaststelling van veiligheids- en gezondheidsrisico's die een onbewoonbaarverklaring verantwoorden en komt in de plaats van het vroegere "omstandig verslag" in het Kwaliteitsbesluit.

  De directe koppeling van de vaststelling van deze specifieke categorie van gebreken aan de onbewoonbaarverklaring schept ook duidelijkheid over verdere mogelijke maatregelen, waar in de praktijk vaak vragen over worden gesteld. De directe risico's of mensonwaardige levensomstandigheden zijn duidelijke indicaties voor de nood aan herhuisvesting of snelherstel (zie bespreking artikel 9 en 13). Deze instrumenten worden daarom expliciet aan de vaststelling van deze gebreken gekoppeld.

- Een gebrek van categorie II is een ernstig gebrek dat de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloedt, maar dat geen direct gevaar vormt voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning. De aanwezigheid van één ernstig gebrek van categorie II volstaat om een woning ongeschikt te verklaren en verhindert de afgifte van een conformiteitsattest. Het betreft hier enerzijds een aantal gebreken die tot op heden werden gequoteerd met 15 strafpunten maar die niet in de nieuwe categorie III passen omdat zij geen direct gevaar vormen voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners of geen mensonwaardige toestand met zich meebrengen. Anderzijds kunnen in deze categorie ook gebreken opgenomen worden die tot op heden gequoteerd werden met 9 strafpunten en die vandaag op zichzelf geen aanleiding kunnen geven tot een ongeschiktverklaring. De quotering van deze gebreken in categorie II is enkel mogelijk op voorwaarde dat zij voldoende ernstig zijn en op zichzelf een inbreuk uitmaken op het recht op behoorlijke huisvesting. Indien dit laatste niet het geval is, zullen deze gebreken gequoteerd moeten worden in de nieuwe categorie I (die geen aanleiding geeft tot ongeschiktheid).

---

[5] Vanderstraeten, L., Van den Houte, K., & Ryckewaert, M. (2018). *Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 1: Onderzoek ter evaluatie van de kwaliteitsvereisten en het bijhorende meetinstrument,* Leuven, Steunpunt Wonen, (p. 77 e.v.

[6] De omschrijving "*waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning*" is letterlijk overgenomen uit de huidige definitie van een onbewoonbare woning (art. 2, §1, eerste lid, 12° VWC), waardoor de nieuwe regelgeving perfect aansluit op de vorige en de continuïteit in de praktijk gegarandeerd wordt.

- Een gebrek van categorie I is een klein gebrek dat de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloedt of dat potentieel kan uitgroeien tot een ernstig gebrek. Het betreft hier voornamelijk gebreken die tot op heden gequoteerd werden met 1 of 3 strafpunten en die ofwel als pasmunt werden gebruikt voor ongeschiktverklaringen, of die in de administratieve procedure onder de radar bleven wanneer de woning werd hersteld tot onder de grens van 15 strafpunten. De aanwezigheid van één of enkele kleine gebreken van categorie I kan voortaan niet meer leiden tot de ongeschiktverklaring en verhindert de afgifte van een conformiteitsattest niet. Het verhuren van een woning met een gebrek van deze categorie is niet strafbaar. Deze gebreken verdienen echter aandacht omdat zij de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken. In de onderzoeksrapporten van het Steunpunt Wonen wordt daarom voorgesteld om aan deze gebreken een zachtere aanpak te koppelen waarbij eigenaars worden geïnformeerd en gestimuleerd om deze gebreken aan te pakken en om verdere verslechtering van de woning te vermijden. Dergelijke aanpak staat beter in verhouding tot de ernst van deze gebreken. In de ontworpen regeling wordt via de nieuwe procedure van de waarschuwing, expliciet voorzien in het informeren van de eigenaar en de bewoner. Daarnaast zullen deze gebreken worden vermeld in het conformiteitsattest (zie bespreking artikel 5 hieronder). Gemeenten beschikken nu reeds over de bevoegdheid om de geldigheidsduur van een conformiteitsattest aan te passen aan de gebreken die nog aanwezig zijn in een woning waarvoor een conformiteitsattest werd afgeleverd en kunnen op deze manier het ritme bepalen waarmee zij woningen met potentiële risico's verder opvolgen.

  De Vlaamse Regering beschikt over de mogelijkheid om rekening te houden met het cumulatief effect van al te veel kleine gebreken door in de lijst met gebreken van categorie II een gebrek op te nemen dat bestaat uit de overschrijding van een bepaald aantal gebreken van categorie I. De redenering hierbij is dat één enkel gebrek van categorie I weliswaar onvoldoende ernstig is voor een ongeschiktverklaring, maar dat een verzameling van dergelijke gebreken kan leiden tot een aftandse woning waardoor de levensomstandigheden van de bewoners ook in ernstige mate negatief worden beïnvloed (zie definitie gebrek categorie II). Deze oplossing wordt gehanteerd in het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking. Ongeschiktheid louter op basis van kleine gebreken (de huidige categorie I) komt in het huidige strafpuntensysteem uiterst zelden voor (minder dan 1% van alle onderzoeken) en in de praktijk tonen eigenaars zich meestal bereid om deze kleine gebreken vrijwillig te herstellen. Maar deze werkwijze zorgt wel voor een stok achter de deur ten aanzien van de huisjesmelker die vaak niet geneigd is om onder de indruk te zijn van een stimulerend beleid om ook kleinere gebreken op te lossen. Op deze manier wordt ook rekening gehouden met het risico dat in het onderzoek van het Steunpunt Wonen werd gesignaleerd, namelijk dat bij de afschaffing van het systeem van strafpunten, gebreken van categorie I riskeren te worden genegeerd.

De voorgestelde regeling is niet strenger maar wel nauwkeuriger, doeltreffender en meer proportioneel dan de huidige.

- Nauwkeuriger:
  1. De impact van kleine gebreken op de ongeschiktverklaring wordt beperkt door het afschaffen van de weging in het Kwaliteitsbesluit. Dit is de essentie van het voorstel van het Steunpunt Wonen. Het is precies de impact van deze gezamenlijke kleine gebreken die ertoe geleid heeft dat de indruk was ontstaan

dat niet alle ongeschiktverklaringen nog een werkelijke inbreuk op het grondrecht op behoorlijke huisvesting vertegenwoordigden.

2. De ontworpen regeling heeft als gevolg dat men voor de administratieve aanpak van een aantal ernstige gebreken (vochtproblematiek, veiligheid trappen, ...)[7] niet meer afhankelijk zal zijn van het huidige toevalligheidscriterium (namelijk de toevallige aanwezigheid van andere - vaak kleinere - gebreken). De inschatting van de werkelijke ernst van elk gebrek wordt doorslaggevend. Hier moet enkel een effect verwacht worden op dossiers waarin de aanwezigheid van één ernstig gebrek van 9 strafpunten niet heeft geleid tot een ongeschiktverklaring omdat er geen of onvoldoende andere gebreken aanwezig waren om 15 strafpunten te bereiken. In 2016 was dit 3,6% van het totaal aantal conformiteitsonderzoeken[8]. De te verwachten stijging van het aantal ongeschiktverklaringen bedraagt evenwel niet de volle 3,6%. In de modellen van technisch verslagen zullen deze gebreken immers opnieuw worden ingeschaald met de bedoeling dat enkel ernstige gevallen, die op zich een schending vormen van het recht op behoorlijke huisvesting, tot ongeschiktverklaring aanleiding kunnen geven.

- Doeltreffender
  1. de gebreken die momenteel met 9 strafpunten worden gequoteerd maar die ernstig genoeg zijn, kunnen in de administratieve procedure gehandhaafd worden, onafhankelijk van het toevallig al dan niet bestaan van andere gebreken.

- Meer proportioneel
  1. Het verhuren van een woning met één klein gebrek is niet meer strafbaar. Enkel het verhuren van een woning die ongeschikt of onbewoonbaar is, zal strafbaar zijn. De herstelvordering die gekoppeld is aan de strafrechtelijke procedure is niet meer gericht op het herstel van kleine gebreken, maar enkel op het herstel van gebreken die werkelijk de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid veroorzaken.
  2. Niet meer elke kleine overschrijding van de bezettingsnorm is strafbaar. Enkel wanneer een woning overbewoond is in de zin van artikel 17 van de Vlaamse Wooncode, kan verhuring ervan strafbaar zijn. De herstelvordering heeft geen betrekking meer op een kleine overschrijding van de bezettingsnorm.
  3. Een woning wordt enkel nog ongeschikt verklaard wanneer er ernstige gebreken worden aangetroffen.
  4. Er zijn verschillende garanties waardoor enkel ernstige gevallen in aanmerking komen voor een ongeschiktverklaring:
     i. De inschaling met mogelijkheid om eenzelfde gebrek in verschillende categorieën te quoteren naargelang de werkelijke ernst ervan, en de nauwkeurige omschrijving van het gebrek in het model van technisch verslag, beperken de inschattingsmarge van de controleur;
     ii. Het technisch handboek met gedetailleerde richtlijnen, dat permanent aan nieuwe aangetroffen situaties op het terrein wordt aangepast, beperkt de inschattingsmarge van de woningcontroleur eveneens, zeker als hier een ministerieel besluit van gemaakt wordt waardoor deze richtlijnen rechtsregels worden;
     iii. De correcte beoordeling door de woningcontroleur in concreto, binnen het hierboven beschreven kader;
     iv. Het advies van de gewestelijke ambtenaar voorzien in de procedure voor ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voor "niet-ontvoogde" gemeenten;

---

[7] Het betreft gebreken die momenteel worden gequoteerd met 9 strafpunten in de modellen van technische verslagen en die op zich onvoldoende zijn voor een ongeschiktverklaring (vanaf 15 strafpunten). Met het huidige systeem van de weging kan een ernstig gebrek van 9 strafpunten ongemoeid blijven, zelfs in zeer ernstige gevallen en volstaat het herstel van kleine gebreken tot onder 15 strafpunten.

[8] Steekproef van het Agentschap Wonen Vlaanderen waarin alle 9.793 conformiteitsonderzoeken van 2016 zijn opgenomen.

v. De beoordeling door de burgemeester die het besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring neemt;
vi. De mogelijkheid tot beroep tegen het besluit van de burgemeester.

In artikel 5, §4 VWC wordt verder nog de terminologie aangepast aan de nieuwe definitie van "conformiteit". De Vlaamse Regering bepaalt niet alleen de criteria en de procedure om de conformiteit van de woning vast te stellen, maar ook om gebreken van categorie I, die geen rol spelen in de beoordeling van de conformiteit, vast te stellen.

De Vlaamse Woonraad kan het werken met (drie) categorieën van gebreken bijtreden, en volgt de aangehaalde argumentatie dat deze werkwijze een meer nauwkeurige, doeltreffende en proportionele aanpak toelaat. De Raad meent dat ook voor de gebreken van categorie I een zekere vorm van opvolging aangewezen is.

Deze mening kan gevolgd worden. De gewenste opvolging wordt momenteel als volgt gerealiseerd:

- De gebreken van categorie I, die een knipperlichtfunctie vervullen voor de potentiële verslechtering van een woning, worden vermeld in het conformiteitsattest;
- In de nieuwe waarschuwingsprocedure wordt expliciet voorzien dat de gemeente informatie verschaft over de procedures;
- Gemeenten hebben in de huidige stand van de regelgeving reeds de mogelijkheid om de geldigheidsduur van een conformiteitsattest te beperken (art. 10, eerste lid, 5° VWC) en kunnen zo zelf bepalen met welk ritme zij gebreken van categorie I nader opvolgen;
- Een verzameling van te veel gebreken van categorie I kan door de Vlaamse Regering in de modellen van technische verslagen opgenomen worden als één gebrek van categorie II. Deze oplossing wordt gehanteerd in het ontwerp van Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking en wordt toegelicht in de memorie bij de bespreking van artikel 4.

De Vlaamse Woonraad geeft aan de methodiek te kunnen bijtreden van de indeling in drie categorieën van gebreken die uitgaat van een getrapte aanpak met telkenmale bijhorende gevolgen en sanctionering, maar meent dat een beoordeling van de concrete impact op het terrein onmogelijk is aangezien de effectieve indeling van de gebreken naar de vooropgestelde categorieën wordt overgelaten aan de Vlaamse Regering. Zij vraagt de Vlaamse Regering om bij de indeling van de categorieën van gebreken de nodige omzichtigheid aan de dag te leggen.

Dat de uitwerking van de woningkwaliteitsnormen en de criteria aan de Vlaamse Regering wordt toevertrouwd is niet nieuw. Deze werkwijze wordt reeds sinds de inwerkingtreding van de Vlaamse Wooncode gehanteerd. De nieuwe decretale indeling van gebreken in drie categorieën brengt met zich mee dat de modellen van technische verslagen, die door de Vlaamse Regering worden vastgesteld, moeten worden aangepast. Om een duidelijk beeld te krijgen op de noodzakelijke veranderingen wordt het huidig voorontwerp van decreet voor tweede principiële goedkeuring, aan de Vlaamse Regering voorgelegd, samen met het ontwerp van Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking voor eerste principiële goedkeuring.

De Vlaamse Woonraad merkt op dat de regeling in het voorontwerp van decreet afwijkt van wat in scenario 2 in het wetenschappelijk evaluatieonderzoek werd voorgesteld. Dit stelde twee gebreken van categorie II voorop om een woning ongeschikt te kunnen verklaren. De Vlaamse Woonraad meent dat het minstens is aangewezen om in de

memorie van toelichting te motiveren waarom afgeweken wordt van het voorstel van het wetenschappelijk evaluatieonderzoek, en wat hiervan de consequenties zijn.

Hoger wordt reeds toegelicht hoe de voorgestelde indeling in drie nieuwe categorieën niet strenger maar wel nauwkeuriger, doeltreffender en meer proportioneel is dan de huidige regeling.

De ontworpen regeling volgt gedeeltelijk de aanbevelingen van het Steunpunt Wonen, maar wijkt er ook op sommige punten van af. In dit onderzoek stelt het Steunpunt in scenario 2 voor om de relatie tussen de ongeschiktverklaring en de vastgestelde gebreken anders te benaderen[9]. De basisprincipes van dit scenario zijn:

1. Het afschaffen van de strafpunten
2. Een indeling van de gebreken in drie categorieën
    a. Categorie I: gebreken die enerzijds niet per se op zichzelf een ernstige inbreuk zijn op de veiligheids- of gezondheidstoestand van de bewoners, maar die wel best aangepakt moeten worden omdat ze potentieel zouden kunnen uitgroeien tot een ernstige inbreuk op de veiligheids- en gezondheidstoestand en gebreken die niet per se als mensonwaardig te bestempelen zijn, maar die toch flirten met deze grens
    b. Categorie II: (zeer) ernstige inbreuk op de veiligheids- en gezondheidstoestand van de bewoners of menswaardige levensomstandigheden worden onder druk gezet;
    c. Categorie III onaanvaardbare gebreken: gebreken die een onaanvaardbare inbreuk zijn op de veiligheids- en gezondheidstoestand van de bewoners of die voor mensonwaardige levensomstandigheden zorgen;
3. Een woning zou in dit scenario ongeschikt verklaard worden vanaf het ogenblik dat er in de woning minstens 1 gebrek van categorie III wordt aangetroffen en/of vanaf het ogenblik dat er minstens 2 gebreken van categorie II aanwezig zijn. Gebreken uit categorie I kunnen niet meer op zichzelf, of als surplus op één gebrek van categorie II, tot een ongeschikt verklaring leiden.
   Hierbij zou de overheid moeten eisen dat álle gebreken categorie II en III worden weggewerkt, terwijl voor gebreken categorie I maximaal inspanningen zouden worden verwacht om ze weg te werken. Voor de gebreken uit categorie I zou dan een alternatief scenario moeten worden uitgewerkt.

Als voordeel bij dit scenario 2 signaleert het Steunpunt:

1. Er ontstaat een duidelijker beeld van wat mag en wat niet mag.
2. De oplossing komt tegemoet aan de bekommernissen van de stakeholders die aangeven dat 15 strafpunten in het huidige meetinstrument niet steeds een ernstige inbreuk op het recht op behoorlijke huisvesting uitmaakt.
3. De oplossing maakt een betere afstemming van de administratieve procedure op de strafrechtelijke handhaving mogelijk.

Als nadeel bij dit scenario 2 signaleert het Steunpunt het risico dat gebreken van categorie I zonder meer getolereerd zouden worden.

Het scenario 2 van het Steunpunt Wonen bevat nuttige elementen en is duidelijk een stap vooruit. Niettemin worden niet alle problemen opgelost:

1. Het beeld van wat mag en wat niet mag wordt wel enigszins duidelijker maar wordt niet scherp gesteld. Aangezien er twee (zeer) ernstige gebreken van categorie II nodig zijn vooraleer tot ongeschiktverklaring kan worden overgegaan, blijft onduidelijkheid bestaan.

[9] De onderzoekers van het Steunpunt Wonen stellen een werkwijze voor waarbij twee gebreken van categorie II nodig zijn voor een ongeschiktverklaring. Zie Vanderstraeten, L., Van den Houte, K. & Ryckewaert, M., o.c.

2. Het scenario bevat een tegenstelling in die zin dat één (ernstig) gebrek van categorie II niet volstaat voor een ongeschiktverklaring maar alle gebreken van categorie II wel moeten worden weggewerkt na een ongeschiktverklaring. Dit betekent dat één gebrek van categorie II toelaatbaar wordt geacht vóór een conformiteitsonderzoek, maar niet meer toelaatbaar zou zijn ná een conformiteitsonderzoek.
3. De afstemming van de administratieve en strafrechtelijke procedure, die een basisdoelstelling is van de optimalisatieoefening, is in dit scenario onmogelijk. De voorgestelde tolerantie voor één gebrek van categorie II in de administratieve procedure kan immers niet ingebouwd worden in de strafrechtelijke procedure. Het niet meer strafbaar stellen van het verhuren van een woning met één ernstig gebrek van categorie II zou namelijk een onaanvaardbare vermindering van het beschermingsniveau betekenen die riskeert als een schending van het standstill-beginsel te worden geïnterpreteerd. In de strafrechtelijke procedure geldt momenteel immers strafbaarheid bij het verhuren van een woning met één klein gebrek.

<u>Verhouding tussen de ontworpen regeling en scenario 2 van het Steunpunt Wonen</u>
De basisgedachte van scenario 2 van het Steunpunt Wonen, om de relatie tussen de ongeschiktverklaring en de vastgestelde gebreken anders te benaderen en de weging op basis van strafpunten af te schaffen, wordt in voorliggend ontwerp van decreet gevolgd. Om de hierboven beschreven onvolkomenheden op te lossen en de afstemming van de strafrechtelijke en administratieve procedure te realiseren, zonder de voordelen van scenario 2 te verliezen, wordt iedere vorm van weging afgeschaft. Daarom worden de drie categorieën van gebreken die door het Steunpunt worden gehanteerd in voorliggend voorontwerp herleid tot twee categorieën, waarbij het bestaan van één gebrek van categorie II volstaat voor een ongeschiktverklaring, op voorwaarde dat dit gebrek voldoende ernstig is.

De ontworpen regeling maakt weliswaar ook gebruik van een derde categorie van gebreken (categorie III). Deze categorie wordt echter niet meer gebruikt als onderdeel van een weging, maar wel om de veiligheids- en gezondheidsrisico's en mensonwaardige levensomstandigheden te beoordelen. Deze kunnen aanleiding geven tot onbewoonbaarverklaring, die op zijn beurt automatisch de ongeschiktheid met zich meebrengt. De beoordeling van onbewoonbaarheid, die tot nu toe gebeurt in een afzonderlijk omstandig verslag, wordt hiermee geïmporteerd in het technisch verslag. De beoordeling van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid komen op deze manier op dezelfde plaats terecht.
De Vlaamse Woonraad kan het voorstel om administratieve en strafrechtelijke procedure op deze wijze op mekaar af te stemmen ten volle ondersteunen en formuleert enig voorbehoud bij het lot van de gebreken van categorie I, die geen administratieve of gerechtelijke handhaving met zich meebrengen. De Vlaamse Woonraad meent dat de inschatting of dit al dan niet resulteert in een aanzienlijke vermindering van het recht op wonen en of het voorstel al dan niet strijdig is met het standstill-beginsel, enkel kan plaatsvinden wanneer eveneens het uitvoeringsbesluit wordt goedgekeurd. Eén en ander hangt immers van de indeling van de gebreken in de categorieën.

Geheel in overeenstemming met de internationale literatuur en het onderzoek van het Steunpunt Wonen worden aan de lichtere gebreken ook lichtere instrumenten gekoppeld (zie bespreking artikel 4): (1) vermelding in het conformiteitsattest, (2) opvolging door gemeenten door kortere geldigheidsduur conformiteitsattest, (3) informatieverplichting in de waarschuwingsprocedure.

De Vlaamse Regering beschikt over de mogelijkheid om rekening te houden met het cumulatief effect van al te veel kleine gebreken door in de lijst met gebreken van categorie II een gebrek op te nemen dat bestaat uit de overschrijding van een bepaald aantal gebreken van categorie I. Deze oplossing wordt gehanteerd in het ontwerp van besluit van

de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking. De impact hiervan is weliswaar gering: ongeschiktheid louter op basis van kleine gebreken (de huidige categorie I) komt uiterst zelden voor (minder dan 1% van alle onderzoeken). Bovendien tonen eigenaars zich meestal bereid om deze kleine gebreken vrijwillig te herstellen. Maar deze werkwijze zorgt wel voor een stok achter de deur ten aanzien van de huisjesmelker die vaak niet geneigd is om onder de indruk te zijn van een stimulerend beleid om ook kleinere gebreken op te lossen. Op deze manier wordt ook rekening gehouden met het risico dat in het onderzoek van het Steunpunt Wonen werd gesignaleerd, namelijk dat bij de afschaffing van het systeem van strafpunten, gebreken van categorie I riskeren te worden genegeerd.

- *Tenslotte geeft de Vlaamse Woonraad aan dat voor de beoordeling van de veiligheids- en gezondheidsrisico's en mensonwaardige levensomstandigheden met het oog op de onbewoonbaarverklaring, een limitatieve lijst niet steeds alle situaties op het terrein zal dekken.*

  Aan deze bekommernis kan tegemoetgekomen worden door in de modellen van technische verslagen, in de categorie III, een item "andere gebreken" te voorzien. Deze oplossing werd toegevoegd aan de modellen van technische verslagen opgenomen in het regelgevingsdossier van het uitvoeringsbesluit.

<u>Wijziging artikel 5 VWC - toevoeging paragraaf 6 – opleiding controleurs</u>

De Vlaamse Woonraad meent dat het aangewezen kan zijn om na te denken hoe de omkadering optimaal kan worden uitgebouwd met garanties naar de expertise en kwalificaties van de woningcontroleur.

Steeds meer woningcontroleurs worden door de burgemeester aangeduid. Momenteel stelt de regelgeving geen enkele voorwaarde met betrekking tot de competenties van deze controleurs en wordt aan burgemeesters die woningcontroleurs aanduiden geen enkel kader aangeboden. De vraag naar opleidingen voor woningcontroleurs is echter groot. Daarnaast moet erover gewaakt worden dat de woningkwaliteitsnormen overal in Vlaanderen op uniforme wijze worden toegepast. Een structurele oplossing dringt zich op. Het voorliggend voorontwerp van decreet, creëert daarom, door de toevoeging van een §6 aan artikel 5 VWC, een decretaal kader voor:

- Het bepalen van de voorwaarden waar kandidaat controleurs moeten aan voldoen;
- Het bepalen van categorieën van controleurs;
- De erkenning van woningcontroleurs en intrekken of schorsen van de erkenning;
- Het aanwijzen van de instantie die de werkzaamheden van de controleurs kan controleren;
- Het bepalen van voorwaarden waar opleidingsinstellingen en lesgevers moeten aan voldoen;
- De erkenning van opleidingsinstellingen en schorsing of intrekking van deze erkenning;
- De opleiding van lesgevers en controle van hun werkzaamheden;
- Het bepalen van de inhoud van de opleidingen die door de erkende opleidingsinstellingen worden verstrekt.

De nadere uitwerking hiervan wordt toevertrouwd aan de Vlaamse Regering.

Artikel 5
Wijziging artikel 7 VWC.
Artikel 7 VWC betreffende het conformiteitsattest wordt aangepast aan de nieuwe definitie van "conformiteit". Kleinere gebreken die geen impact hebben op de conformiteit van de woning, worden voortaan wel in het conformiteitsattest vermeld.

Artikel 7, §1, tweede lid VWC wordt aangepast in die zin dat de Vlaamse Regering niet alleen de vergoeding voor afgifte van een conformiteitsattest kan bepalen maar ook de vergoeding voor het behandelen van de aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest. De kosten voor een gemeente vloeien niet zozeer voort uit de afgifte van het document, maar uit de voorbereiding daarvan door het uitvoeren van een conformiteitscontrole.

Daarnaast wordt aan de wooninspecteur de mogelijkheid gegeven om een conformiteitsattest af te leveren in een zeer specifiek geval, namelijk wanneer voor meerdere woningen in één pand tegelijk één herstelvordering werd ingesteld. Wanneer slechts één van deze woningen werd hersteld, is de afgifte van een conformiteitattest door de burgemeester onmogelijk[10]. Maar de wooninspecteur stelt ook geen proces-verbaal van uitvoering dat geldt als conformiteitsattest op, omdat hij dit pas doet bij herstel van alle woningen in het pand. Deze werkwijze van de wooninspecteur levert goede resultaten op, omdat eigenaars op deze manier verplicht worden om alle woningen te herstellen. In de praktijk zijn echter gevallen opgedoken waarin het beoogde voordeel van volledig herstel, niet meer opweegt tegen een ernstig nadeel voor de aanvrager van het conformiteitsattest (bv. er kan geen huursubsidie worden toegekend aan de bewoner omdat niet kan bewezen worden dat de woning conform is en de woning zal niet van de inventaris geschrapt worden). Vandaar deze nieuwe mogelijkheid voor de wooninspecteur om in dergelijke gevallen uitzonderlijk zelf een conformiteitsattest af te geven. De wooninspecteur wordt voor het overige geen aanspreekpunt om conformiteitsattesten aan te vragen. De bijkomende voorwaarde dat alle woningen in het pand moeten onderzocht worden is noodzakelijk. Dit is de enige manier waarop de wooninspecteur zich ervan kan vergewissen dat er geen enkel gebrek in de andere woningen (vb brand- of ontploffingsgevaar) nog een nadelige invloed kan hebben op de kwaliteit van de woning waarvoor een conformiteitsattest wordt afgeleverd.

Artikel 6
Wijziging artikel 8, §2 VWC
Er wordt een bepaling toegevoegd waardoor de Vlaamse Regering ook een vergoeding kan vastleggen voor de behandeling van een aanvraag tot afgifte van het conformiteitsattest door de gewestelijk ambtenaar of door de wooninspecteur. Gemeenten konden reeds een vergoeding aanrekenen. Het is logisch dat deze mogelijkheid ook voor het Vlaams Gewest wordt gecreëerd. Momenteel kan de weigering tot afgifte van een betalend conformiteitsattest als "voordeel" hebben dat in tweede instantie een gratis attest kan bekomen worden bij de Vlaamse overheid. Het is aangewezen om dit soort van verschuiving te vermijden.

Artikel 7
Wijziging art. 11 VWC.
Met dit artikel worden de toezichtsrechten van de woningcontroleurs uitgebreid. Een groot aantal Vlaamse steden en gemeenten zijn vragende partij naar een zo groot mogelijke afstemming van de bevoegdheden van de woningcontroleurs op de bevoegdheden waarover men beschikt in andere materies zoals bij voorbeeld ruimtelijke ordening. Deze bevoegdheden kunnen worden onderverdeeld in twee categorieën, namelijk deze die gericht zijn op het bekomen van meer informatie om de feitelijke situatie op het terrein correct te kunnen inschatten. Zo is het van belang om informatie te bekomen over de bewoner zelf, bij voorbeeld door inzage te krijgen in documenten waaruit blijkt of de bewoner een student of en seizoenarbeider is, zodat de juiste kwaliteitsnormen kunnen worden toegepast. Over de nood aan bijkomende toegang tot informatie bestaat grote eensgezindheid. Het ontworpen artikel voorziet in een recht op identiteitscontrole, het vorderen van inlichtingen, het verkrijgen van inzage in documenten en databanken, het maken van een kopie en het rapporteren over de vaststellingen in een verslag. Daarnaast

[10] artikel 20bis, §6, derde lid verhindert de afgifte van een conformiteitsattest door de burgemeester zolang uit een proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig is uitgevoerd. De bedoeling van deze regel is dat de wooninspecteur die een misdrijf heeft vastgesteld, het herstel volledig zelf opvolgt.

wordt aan de huurder en verhuurder de verplichting opgelegd om de medewerking te verlenen die redelijkerwijs noodzakelijk is.

Een andere vraag is de vraag naar bijkomende toegangsbevoegdheden met toestemming van de politierechter. De woningcontroleur werkt in de administratieve procedure namelijk op basis van een toestemming van de bewoner om de woning te betreden. In de praktijk verkrijgt hij deze toestemming makkelijk. In sommige gevallen wordt de toegang echter geweigerd, bij voorbeeld wanneer de bewoner vreest om uit zijn woning gezet te worden of wanneer er sprake is van intimidatie door de verhuurder. In deze gevallen zou een toevlucht tot een gedwongen toegang nuttig kunnen zijn.

De gedwongen toegang op basis van een visitatiebevel van de politierechter bestaat reeds in de woningkwaliteitshandhaving, namelijk voor de wooninspecteur die een onderzoek voert naar de strafrechtelijke inbreuk van het verhuren van een woning die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen (artikel 20 VWC). Het uitbreiden van deze gedwongen toegang naar controles waarin geen strafrechtelijk onderzoek maar een administratief conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd, is niet opportuun. Het beperkte voordeel dat zou worden bekomen, weegt niet op tegen de principes van recht op privacy en de onschendbaarheid van de woning. Bovendien kan in ernstige gevallen steeds een beroep worden gedaan op de wooninspecteur die wel over deze bevoegdheid beschikt. Tenslotte zou een dergelijke verregaande stap slechts kunnen overwogen worden indien er sprake is van een ruimere omkadering, die de verschillende bevoegdheidsdomeinen op het niveau van het Vlaams Gewest overstijgt[11].

Artikel 8
Invoeging van een nieuw hoofdstuk IIbis aan titel III VWC.

Alvorens de procedure ongeschiktheid of onbewoonbaarheid op te starten bestaat in verschillende steden en gemeenten een praktijk van zogenaamde "voortrajecten" waarbij de lokale overheid ervoor kiest om een sensibiliserende en coachende rol te spelen om de kwaliteitsproblemen in een woning op te lossen. Er bestaan sterke lokale verschillen vanwege de achterliggende lokale historiek, capaciteit en beleidskeuzes. Uit het onderzoek van het Steunpunt blijkt dat deze werkwijze vaak tot goede resultaten leidt.

Voor deze praktijk wordt door de invoeging van een artikel 14bis VWC, een decretaal kader geboden waarbij de gemeente die een melding ontvangt over de gebrekkige kwaliteit van een woning - dit is vaak gewoon een gesprek aan het gemeentelijk loket - ervoor kan kiezen om, op basis van een conformiteitsonderzoek dat op korte termijn moet worden uitgevoerd, de eigenaar een hersteltermijn te geven en te waarschuwen voor de mogelijke gevolgen bij gebrek aan herstel. Daarnaast blijft het initiatiefrecht van de burgemeester om een procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid op te starten gewoon bestaan.

Het opzet van de waarschuwingsprocedure is zeer ruim. Om het even welke melding volstaat. Er wordt, buiten het bezorgen van een ontvangstbewijs en de nodige basisinformatie, geen enkele formele verplichting opgelegd. De gemeente moet ook niet uitdrukkelijk kiezen voor een waarschuwing dan wel een procedure O/O. Deze bijkomende administratieve last werd in de ontworpen regeling vermeden.

Net zoals de burgemeester nog steeds over de mogelijkheid beschikt om zelf het initiatief te nemen om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren (art. 15, §1 VWC), kan nog steeds door een belanghebbende een verzoek in deze zin worden ingediend (art. 16, §1). Maar als de gemeente kiest voor een waarschuwingsprocedure, treedt de mogelijkheid om tegen het stilzitten van de burgemeester beroep in te stellen pas later in werking (zie

[11] De Vlaamse overheid werkt momenteel aan het project 'Coördinatie Vlaams handhavingsbeleid'. Het opzet is om te komen tot een kaderdecreet voor bestuurlijk handhaving waarop de verschillende sectorale regelingen in Vlaanderen een beroep kunnen doen.

ook bespreking van artikel 10). De waarschuwingsprocedure heeft dus voorrang, op voorwaarde dat de gemeente effectief stappen gezet heeft (onderzoek + toekennen hersteltermijn), zo niet loopt na het verzoek om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren gewoon de termijn van drie maanden voor de burgemeester om een besluit te nemen. Daarna kan tegen het eventuele stilzitten van de burgemeester beroep ingesteld worden.

De stappen/sleutelmomenten in de ontworpen waarschuwingsprocedure zijn:

1. De aanvankelijke melding van gebrekkige kwaliteit van de woning;
2. Het eerste conformiteitsonderzoek binnen een korte termijn (14 dagen in het ontwerp BVR) na de melding;
3. De waarschuwing en het toekennen van een termijn voor herstelwerken binnen de maand na de melding;
4. Het tweede conformiteitsonderzoek binnen de drie maand na de melding;
5. Het afleveren van een conformiteitsattest of het opstarten van een procedure tot ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring.

Aan de Vlaamse Regering wordt met de invoeging van een artikel 14 ter, delegatie gegeven om de regeling verder uit te werken. Er kan in overeenstemming met de "good practices" van steden en gemeenten bepaald worden of en welke nadere formele of procedurele regels aangewezen zijn.

De voordelen van de ontworpen regeling zijn[12]:
- De gemeente kan haar houding afstemmen op het profiel van de overtreder. Zo kan de keuze om sensibiliserend dan wel repressief op te treden verschillen naargelang de overtreder een voorgeschiedenis heeft van huisjesmelkerij dan wel een nieuwe verhuurder is die best eerst geïnformeerd wordt over zijn verplichtingen;
- Herstel kan in overleg mogelijk sneller, waardoor herhuisvesting kan vermeden worden;
- Door aan te sluiten bij een bestaande praktijk bij een aantal steden en gemeenten wordt het draagvlak voor de regelgeving versterkt;
- De beperkte handhavingscapaciteit wordt zuiniger ingezet.
- Het probleem van een gebrek aan decretaal kader voor de bestaande praktijk, waardoor de aansprakelijkheid van gemeenten in het gedrang kan komen, wordt opgelost.
- Er is een opwaardering van het conformiteitsattest als instrument: de waarschuwingsprocedure eindigt bij gunstig resultaat in de automatische afgifte van een conformiteitsattest.

Als nadeel van de bestaande praktijk van voortrajecten werd gesignaleerd dat de rechtsonderhorige vooraf niet weet welk traject de gemeente zal volgen. Dit nadeel wordt in de ontworpen regeling opgevangen door volgende maatregelen:
- Reeds bij de eenvoudige melding wordt de melder geïnformeerd over de bestaande procedures;
- De gemeente beschikt slechts over een "korte termijn" om een onderzoek te doen en moet de waarschuwing geven en een hersteltermijn toekennen binnen de maand na de aanvankelijke melding van de gebrekkige kwaliteit van een woning;
- Er is een kennisgeving aan de houder van het zakelijk recht en aan de bewoner voorzien wanneer de gemeente de keuze maakt voor de waarschuwingsprocedure;
- De keuze van de gemeente voor de waarschuwingsprocedure brengt de automatische opstart van de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid met zich mee wanneer niet het gewenste resultaat wordt bereikt of wanneer de gemeente onderweg de

[12] Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handhavingsinstrumentarium" (Vermeir, D., 2018, p. 130 e.v.).

waarschuwingsprocedure niet afrondt door bijvoorbeeld geen tweede onderzoek uit te voeren.

Als tweede nadeel bij de bestaande praktijk van voortrajecten werd gesignaleerd dat er ongelijke behandeling kan zijn op basis van het profiel van de eigenaar maar ook op basis van de verschillende manieren waarop de gemeenten met de keuzemogelijkheid omgaan. Er is echter geen sprake van ongelijke behandeling: de houder van het zakelijk recht zal altijd de verplichting hebben om gebreken in zijn woning te herstellen, ongeacht de keuze die een overheid over het inzetten van deze of gene instrumenten heeft gemaakt. Daarnaast voorziet de ontworpen regeling dat de Vlaamse Regering de gevallen bepaalt waarin de gemeenten voor de waarschuwingsprocedure kunnen kiezen. Op deze wijze worden de te hanteren criteria geobjectiveerd. Een derde potentieel nadeel is het eventuele tijdsverlies (zie hieronder ook de opmerking van de Vlaamse Woonraad in dit verband). Het verblijf van een huurder in een woning met gebreken mag niet nodeloos lang duren. Er moet hierbij ook rekening worden gehouden met de tijd die verloopt voor communicatie tussen huurder en verhuurder vooraleer het tot een melding bij de gemeente komt. Dit kan zeer verschillend zijn en hier heeft de decreetgever weinig of geen vat op. De waarschuwingsprocedure heeft echter op zich reeds als doel om door tussenkomst en bemiddeling van de gemeente, sneller tot resultaat te komen dan met de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid. Het valt echter niet uit te sluiten dat deze procedure in een aantal gevallen niet de gewenste resultaten zal opleveren en dat daarna alsnog een procedure ongeschiktheid of onbewoonbaarheid zal moeten worden opgestart. Daarom moet het risico op tijdsverlies zoveel mogelijk worden beperkt:

- In het ontwerp van uitvoeringsbesluit is opgenomen dat de gemeente slechts kiest voor de waarschuwingsprocedure wanneer zij de kans op succes groot acht. De gemeente kan er dan bij voorbeeld voor kiezen om de waarschuwingsprocedure niet toe te passen in een dossier waar een gekende huisjesmelker verhuurder is. Gemeenten kunnen deze keuze met kennis van zaken maken, aangezien zij ook steeds op de hoogte worden gebracht van lopende strafrechtelijke onderzoeken (art. 20, §2, tweede lid VWC). Een ander criterium dat door de gemeente kan worden gehanteerd is de aard van de gebreken en de mogelijkheid om deze al dan niet binnen het tijdsbestek van de waarschuwingsprocedure te herstellen
- De maximale termijn voor de waarschuwingsprocedure wordt in de ontworpen regeling eenduidig op drie maanden gelegd. De gemeente krijgt, binnen de totale maximumduur van drie maanden, ruimte voor tijdsbeheer bij het zetten van de verschillend stappen: zo kan zij tijd winnen door sneller de eerste controle uit te voeren of door sneller de waarschuwing te geven, en blijft op deze manier meer tijd over voor het herstel zelf, de melding ervan of het tweede conformiteitsonderzoek. Een belangrijk element van dit tijdsbeheer betreft hier uiteraard ook het bepalen van de duur van de herstel termijn die de gemeente, binnen de decretale contouren (nl. hoogstens drie maanden vanaf de melding) zelf kan bepalen. De procedure ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wordt automatisch opgestart wanneer de waarschuwingsprocedure niet leidt tot een conforme woning of wanneer een bepaalde stap niet of te laat wordt gezet. De gemeente beschikt in dit geval niet meer over de mogelijkheid om de waarschuwingsprocedure een tweede keer toe te passen. Deze automatische opstart, waardoor de kans op tijdsverlies wordt geminimaliseerd, gebeurt in de volgende gevallen:
    1. Stap 2: de overschrijding van de korte termijn (in het ontwerp van uitvoeringsbesluit vastgesteld op 14 dagen) om een conformiteitsonderzoek uit te voeren (dit vloeit voort uit het nieuw artikel 16, §1, 2° VWC);
    2. Stap 3: overschrijding van de termijn van een maand om een waarschuwing te geven en een herstel termijn toe te kennen (dit vloeit voort uit nieuw artikel 16, §1, 2° VWC);
    3. Stap 5: geen conforme woning (in de drie hieronder vermelde mogelijke scenario's).

In al deze gevallen begint automatisch de termijn van drie maanden te lopen waar de burgemeester over beschikt om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. In al deze gevallen zal de persoon die een verzoek heeft ingediend om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, ook over een mogelijkheid tot beroep tegen het eventueel stilzitten van de burgemeester beschikken. Aangezien de gemeente een ontvangstbewijs aflevert wanneer zij een melding ontvangt, kan het startpunt van de termijnen steeds worden aangetoond.

Bij de methodiek van automatische opstart, zijn bijgevolg de volgende scenario's mogelijk:

- De gemeente kiest voor de waarschuwingsprocedure maar voert geen conformiteitsonderzoek uit binnen de korte termijn na het verzoek om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Deze korte termijn is in het ontwerp van uitvoeringsbesluit vastgesteld op veertien dagen. Het uitstel om de procedure ongeschiktheid of onbewoonbaarheid op te starten bedraagt maximaal 14 dagen.
- De gemeente kiest voor de waarschuwingsprocedure en voert het conformiteitsonderzoek uit binnen de korte termijn na het verzoek (14d), maar geeft daarna niet binnen de maand na de aanvankelijke melding van gebrekkige kwaliteit een waarschuwing met hersteltermijn: het uitstel bedraagt maximaal een maand.
- De gemeente kiest voor de waarschuwingsprocedure, voert het conformiteitsonderzoek tijdig uit, geeft daarna tijdig een waarschuwing met hersteltermijn, maar er is geen melding van herstel: het uitstel bedraagt maximaal 3 maanden.
- De gemeente kiest voor de waarschuwingsprocedure, voert het conformiteitsonderzoek tijdig uit, geeft daarna tijdig een waarschuwing met hersteltermijn en er is een melding van herstel maar geen vaststelling van conformiteit binnen de drie maanden na de aanvankelijke melding van gebrekkige kwaliteit van de woning: het uitstel bedraagt maximaal drie maanden.

Samengevat: wanneer een huurder een verzoek indient om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, maar de gemeente de voorkeur geeft aan de waarschuwingsprocedure, bedraagt het uitstel bij gebrek aan gunstig resultaat in de waarschuwingsprocedure maximaal 3 maanden. Het uitstel is echter veel korter wanneer de voorgeschreven stappen in de waarschuwingsprocedure niet tijdig worden gezet (14 dagen of een maand) en kan ook korter zijn wanneer de gemeente een kortere hersteltermijn toekent. Het maximale uitstel van 3 maanden moet bovendien gerelativeerd worden omdat in het begin van de waarschuwingsprocedure altijd een conformiteitsonderzoek (stap 2) wordt uitgevoerd. Dit betekent dat een burgemeester die gevat is door een automatische opstart van de procedure ongeschiktheid of onbewoonbaarheid, het voordeel heeft dat een deel van het werk reeds gedaan is. Hij beschikt immers reeds over een technisch verslag en zal wellicht geen drie maanden meer nodig hebben om tot een besluit te komen.

De Vlaamse Woonraad geeft aan in beginsel een voorafgaande preventieve aanpak los van sanctionering te kunnen onderschrijven, maar maakt enkele kanttekeningen:

- *De Vlaamse woonraad geeft aan dat het van belang is om de totale duurtijd van de verschillende (opeenvolgende) procedures in ogenschouw te nemen, en vraagt aandacht voor de tijd die een huurder in een woning met gebreken moet verblijven, mede rekening houdend met communicatie tussen huurder en verhuurder die kan voorafgaan aan een melding van gebrekkige kwaliteit of aan een vraag om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklarenDevoor alle gebreken van*

categorie II en III aangewezen is en meent anderzijds dat een al te strikte afbakening de toepassing van de waarschuwingsprocedure niet in de weg mag staan. Aan deze bekommernis wordt in het ontwerp van uitvoeringsbesluit tegemoetgekomen door aan de gemeenten de inschatting van de kansen op succes toe te vertrouwen.

De Vlaamse Woonraad vraagt zich af welke de verhouding is tussen de waarschuwingsprocedure en het snelherstel.

- *De Raad vraagt zich ook af welke de verhouding is tussen de waarschuwingsprocedure en de strafrechtelijke procedure, en merkt op dat het opstarten van een strafrechtelijke procedure tijdens een waarschuwingsprocedure wel kan, maar niet logisch is.*

- *Het is volgens de Raad verder van belang dat alle betrokkenen op de hoogte worden gebracht van de genomen beslissing of de waarschuwingsprocedure dan wel de administratieve procedure zal toegepast worden. Bovendien dienen de procedurestappen (met verweermogelijkheden) duidelijk te zijn voor de betrokkenen.*
  De ontworpen tekst biedt hiertoe voldoende waarborgen.

- *De Raad drukt tenslotte haar bekommernis uit over gelijke behandeling.*
  Deze bekommernis kan gedeeltelijk gevolgd worden. Er is echter geen sprake van ongelijke behandeling: de houder van het zakelijk recht zal altijd de verplichting hebben om gebreken in zijn woning te herstellen, ongeacht de keuze die een overheid over het inzetten van deze of gene instrumenten heeft gemaakt. Anderzijds voorziet het voorontwerp van decreet inderdaad in een delegatie naar de Vlaamse Regering om de procedure nader te objectiveren. In het ontwerp van uitvoeringsbesluit wordt de waarschuwingsprocedure beperkt tot de gevallen waarin succes waarschijnlijk is. Dit kan na verloop van tijd, op basis van good practices in steden en gemeenten, nader worden ingevuld.

Artikel 9
Wijziging artikel 15 VWC.
De terminologie van artikel 15, §1 VWC wordt aangepast aan de nieuwe definitie van conformiteit.

De mogelijkheid voor de burgemeester om te kiezen voor snelherstel (art. 15, §2 VWC) wordt gekoppeld aan de vaststelling van gebreken van categorie III. Dit zijn gebreken die een mensonwaardige toestand veroorzaken of die een acuut risico vormen voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners (zie bespreking artikel 4) en die een duidelijke indicatie zijn van de nood aan snelherstel of herhuisvesting. Deze bepaling vormt geen afwijking meer op artikel 18, §1, VWC aangezien in dat artikel de delegatie naar de Vlaamse Regering om hersteltermijnen te bepalen wordt geschrapt (zie bespreking van artikel 14 hieronder).

Artikel 10
Wijziging artikel 16 VWC.
In artikel 16, §1, VWC wordt de gezondheidsinspecteur als mogelijke indiener van een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren geschrapt. Er is op basis van deze bepaling nooit een praktijk ontstaan waarbij gezondheidsinspecteurs dergelijke verzoeken hebben ingediend. De vaststellingen van de gezondheidsinspecteurs zijn bovendien weinig geschikt voor de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid in de Vlaamse Wooncode. Deze vaststellingen zijn immers niet noodzakelijk verbonden met de woning zelf maar kunnen ook voortvloeien uit externe factoren. Daarnaast kunnen de

vastgestelde problemen niet noodzakelijk door de eigenaar worden opgelost (bvb fabriek met giftige uitstoot naast woning). De bepaling die dode letter is gebleven wordt geschrapt.

De gezondheidsinspecteur kan nog steeds problemen melden aan de burgemeester voor toepassing van de procedure van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet. De burgemeester kan optreden in alle gevallen waarin de openbare veiligheid of gezondheid in het gedrang komt. Dit is de meest aangewezen werkwijze wanneer dringende maatregelen moeten getroffen worden.

Vervanging artikel 16, §1, tweede lid, VWC
Deze bepaling zorgt ervoor dat de keuze van de gemeente voor een waarschuwingsprocedure, primeert op het verzoek van een burger om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. De termijn die loopt als gevolg van het opstarten van de waarschuwingsperiode krijgt voorrang op de termijn die loopt na het indienen van een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Er is steeds een beroep tegen het stilzitten van de burgemeester mogelijk.

Artikel 11
Invoeging hoofdstuk IIbis aan titel III VWC.
Dit artikel voegt een nieuw hoofdstuk IIIbis toe aan titel III van de Vlaamse Wooncode met als titel "Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen". Hiermee worden de artikelen 26 tot en met 30 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 in de Vlaamse Wooncode geïncorporeerd.

Een onderdeel van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 wordt aangeduid met de benaming "Heffingsdecreet". Het betreft afdeling 2 van Hoofdstuk 8 inzake stedelijk beleid. In de loop der jaren zijn heel wat bepalingen weggevallen. De fiscale bepalingen ivm inventarisatie die er vroeger in stonden werden overgeheveld naar de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Slechts enkele bepalingen inzake inventarisatie zijn in dit decreet blijven staan.

Het uitvoeringsbesluit bij het "Heffingsdecreet" werd onlangs opgeheven. De bepalingen inzake leegstand en verwaarlozing die erin stonden waren niet meer relevant, sinds de overheveling van deze bevoegdheden naar de gemeenten. De resterende bepalingen die nog relevant zijn voor de inventarisatie O/O werden opgenomen in het Kwaliteitsbesluit.

Het is opportuun om de resterende bepalingen van het "Heffingsdecreet" op te nemen in de Vlaamse Wooncode.

Concordatietabel

Art. Heffingsdecreet	Art. VWC
26	16quinquies
27	16septies
28	16octies
29	16novies
30	16decies

De verwijzingen in deze artikelen worden aangepast.

In artikel 16septies, §1 vervangt de vermelding "Federale Overheidsdienst Financiën, dienst Patrimoniumdocumentatie" de verouderde verwijzing naar "de administratie van het kadaster, registratie en domeinen".

In artikel 16septies, §3 wordt een foute verwijzing naar art. 15, §2, VWC vervangen door de correcte verwijzing naar art. 16, §2 VWC.

In artikel 16septies, §3, eerste lid VWC wordt de termijn van vijftien dagen die de inventarisbeheerder heeft om een registratieattest te bezorgen, vervangen door een meer werkbare termijn van dertig dagen na de ontvangst van het besluit tot onbewoonbaarverklaring aan de houder van het zakelijk recht. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan signalen vanuit de administratie.

In artikel 16septies, §3 VWC, worden de verwijzingen naar de bepalingen van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, vervangen door verwijzingen naar de dienovereenkomstige bepalingen van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur. De datum van inwerkingtreding van deze bepalingen van het decreet over het lokaal bestuur, die in de plaats komen van de bepalingen van het gemeentedecreet, is 1 januari 2019.

In artikel 16septies, §3, vierde lid VWC wordt de impliciete inwilliging vervangen door een impliciete afwijzing. Op deze manier wordt de bepaling in overeenstemming gebracht met de impliciete afwijzing van de beroepen tegen een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring (art. 16, §2, derde lid VWC) of tegen een besluit tot overbewoondverklaring (art. 17, §3, derde lid VWC). Deze oplossing is ingegeven door de overweging dat tegen een besluit van de burgemeester om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren gelijktijdig meerdere beroepen kunnen ingesteld worden die tegengestelde eisen kunnen inhouden, namelijk het behoud van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring versus het opheffen van een onbewoonbaarverklaring. De impliciete inwilliging leidt dan tot tegenstrijdigheden die moeten worden vermeden.

In artikel 16octies VWC wordt de termijn van zeven dagen waarover de notaris of de partij beschikt om een door beide partijen ingevuld en ondertekend formulier aan de inventarisbeheerder te zenden vervangen door een meer werkbare termijn van dertig dagen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan signalen vanuit het notariaat.

Artikel 16novies, §1, eerste lid en §4 eerste en derde lid VWC, wordt aangepast aan de nieuwe definitie van "conformiteit".
In hetzelfde artikel wordt in paragraaf 1, tweede lid de toevoeging gedaan dat een proces-verbaal van uitvoering opgesteld door de wooninspecteur zal volstaan om een woning te schrappen van de inventaris indien dit proces-verbaal de sloop of herbestemming van de woning vaststelt. Een voorafgaande opheffing van het besluit dat de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaart, is hiervoor niet langer vereist. Gezien de bevoegdheid en hoedanigheid van de wooninspecteur is er geen beletsel om de correctheid van diens proces-verbaal nog te laten 'bevestigen' door een beslissing tot opheffing van het besluit. De snellere schrapping van de inventarisatie is ook in het voordeel van de (potentieel) heffingsplichtige.

Artikel 12
Wijziging artikel 17 VWC.
In artikel 17,§1 VWC wordt de gezondheidsinspecteur als mogelijke indiener van een verzoek om een woning overbewoond te verklaren geschrapt (zie bespreking artikel 10).

Artikel 13
Wijziging artikel 17bis VWC.
Artikel 17bis, §1 VWC met betrekking tot herhuisvesting wordt uitgebreid:

- tot herhuisvesting van bewoners van constructies zoals vermeld in artikel 20, §1, tweede lid VWC. Dit zijn per definitie constructies met een veiligheids- of gezondheidsrisico of zonder (behoorlijk werkende) basisnutsvoorzieningen. Deze bewoners bevinden zich dikwijls ook in een precaire situatie, al dan niet uit vrije wil. Momenteel is dit voor deze categorie van personen niets voorzien terwijl ook voor hen het grondrecht op behoorlijke huisvesting geldt;
- tot de categorie "mensonwaardige omstandigheden". Dit is een logisch gevolg van de omschrijving van de gebreken van categorie III (zie bespreking artikel 4) en van

de uitbreiding van de definitie van "overbewoning"(zie bespreking artikel 3).

In hetzelfde artikel 17bis, §1 VWC met betrekking tot herhuisvesting, worden bewoners van ongeschikte woningen weggelaten, omdat de gebreken die aanleiding geven tot ongeschiktverklaring, geen mensonwaardige toestanden veroorzaken of geen risico vormen voor de veiligheid of gezondheid van deze bewoners. De introductie van drie categorieën van gebreken maakt mogelijk om aan de vaststelling van specifieke gebreken, specifieke gevolgen te verbinden. De vaststelling van gebreken van categorie II zijn geen indicatie van een noodzaak om bewoners te herhuisvesten of om over te gaan tot snelherstel.

Artikel 14
Wijziging artikel 18, §1, eerste lid VWC.
Deze bepaling voorziet momenteel in een herstelverplichting zonder aan te geven wie tot dit herstel gehouden is. Daarnaast is er een delegatie naar de Vlaamse Regering om de herstel termijn te bepalen met mogelijkheid om specifieke regelingen te bepalen voor de eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht en de vruchtgebruiker die de woning zelf bewoont.

Van deze mogelijkheid om een specifieke regeling te treffen heeft de Vlaamse Regering sinds 1997 tot heden geen gebruik gemaakt. Hier bestaat ook geen noodzaak toe. Het volstaat daarom om zondermeer te bepalen dat het de houder van het zakelijk recht is die de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden moet uitvoeren.

De Vlaamse Regering heeft wél gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de herstel termijn te bepalen en heeft er in het verleden voor gekozen om die vast te stellen op 12 maanden of 36 maanden naargelang er geen of wél een stedenbouwkundige vergunning nodig was om de werken uit te voeren (artikel 18 van het Kwaliteitsbesluit). Er is tevens een mogelijkheid voorzien om verlenging van deze termijnen aan te vragen. Eén en ander zorgt op het terrein evenwel voor verwarring:

- De herstel termijn is vastgesteld op 12 of 36 maanden maar er is wél onmiddellijk strafbaarheid bij het verhuren van een woning die niet aan de normen voldoet;
- Deze herstel termijnen houden geen enkel verband met de heffing en de mogelijkheden van vrijstelling of opschorting ervan. Hierdoor kunnen de bepalingen uit beide regelgevingen tegenstrijdig lijken. Het bekomen van een verlenging van deze herstel termijn heeft evenmin impact op de termijn van een toegekende opschorting of vrijstelling van de heffing, wat zeer verwarrend is voor de eigenaar.
- De impact van deze termijnen is bijzonder gering en momenteel beperkt tot het sociaal beheersrecht (art. 90, §1, eerste lid, 2° VWC). Deze impact verdwijnt na de inwerkingtreding van het decreet van 4 mei 2018 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht, en houdende de wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. In art. 90, §1, eerste lid, 2° VWC wordt de verwijzing naar de termijn die door de Vlaamse Regering werd vastgesteld immers vervangen door een verwijzing naar de opname van minstens twee jaar in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (toekomstig artikel 90, §2, eerste lid VWC).

Het bepalen van herstel termijnen door de Vlaamse Regering is overbodig geworden. De termijn om te herstellen vloeit logischerwijze vanzelf voort uit de termijn die verstrijkt alvorens tot heffing over te gaan. De delegatie van artikel 18, §1, eerste lid VWC wordt opgeheven. In het ontwerp van besluit betreffende de woningkwaliteitshandhaving hoeft de inhoud van artikel 18 van het huidige Kwaliteitsbesluit niet meer te worden overgenomen.

Artikel 15
Wijziging artikel 20 VWC.

In artikel 20, §1 VWC, waarin het verhuren van woningen die niet aan de kwaliteitsnormen voldoen, strafbaar wordt gesteld, wordt de vermelding (over een woning) "die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5" vervangen door de vermelding van "een niet conforme of overbewoonde woning". Hiermee worden de administratieve en strafrechtelijke handhaving beter op elkaar afgestemd.

De vorige bepaling impliceerde dat het verhuren van een woning met één gebrek, ook al was dit een klein gebrek dat met slechts één strafpunt werd gequoteerd, strafbaar was. Dit was althans het gevolg van de interpretatie die in rechtspraak en rechtsleer aan deze vroegere bepaling werd gegeven. Men spreekt in dit verband over de nultolerantie in de strafrechtelijke procedure. Deze nultolerantie is niet alleen disproportioneel, want niet in verhouding met de vastgestelde inbreuk, maar kon ook niet in overeenstemming gebracht worden met de werkwijze in de administratieve procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Daar wordt immers een weging van strafpunten gehanteerd. Aan de ene kant leverde de burgemeester een conformiteitsattest af omdat de drempel van 14 strafpunten niet was overschreden, aan de andere kant was de verhuurder van een woning van 1 tot 14 strafpunten strafbaar.

De wijziging heeft voor gevolg dat enkel nog het verhuren van een woning die ongeschikt of onbewoonbaar is, strafbaar wordt gesteld. Het verhuren van een woning die enkel kleine gebreken vertoont van categorie I is niet strafbaar.

Door de uitdrukkelijke invoeging van de term 'overbewoonde woning' wordt aangegeven dat het verhuren van een woning met overschrijding van de woningbezettingsnorm waardoor veiligheids- en/of de gezondheidrisico's of mensonwaardige levensomstandigheden worden veroorzaakt, eveneens strafbaar is. In de huidige stand van de regelgeving, is elke schending van de woningbezettingsnorm strafbaar.

Met de aanpassing van artikel 20, §1 VWC wordt afgestapt van het principe dat een schending van elke kwaliteitsvereiste die de Vlaamse Wooncode vaststelt en die door de Vlaamse Regering verder uitgewerkt wordt, strafbaar is. Het uitgangspunt is dat een strafrechtelijke handhaving enkel toegepast wordt op de ernstigste normschendingen als *ultimum remedium*. Het strafbaar stellen van het verhuren van een woning met een klein gebrek (van categorie I) past niet in dat kader.

De wijziging is niet in strijd met het *standstill*-beginsel. Dit beginsel verhindert de overheid handelingen te stellen die de bestaande maatregelen ter realisatie van het recht op wonen aanzienlijk kunnen verzwakken of verminderen, zonder dat er hiertoe redenen van algemeen belang bestaan. Dit wil niet zeggen dat de wijze waarop de overheid de woningkwaliteit waarborgt, steeds dezelfde moet zijn. De aanpassing van artikel 20, §1 VWC zorgt er niet voor dat de basiskwaliteitsnormen inzake woningkwaliteit veranderen. Enkel de wijze waarop de overheid met de verschillende soorten gebreken omgaat en de gevolgen die ze hieraan verbindt, verandert.

Artikel 20, §4 VWC dat betrekking heeft op de verzegeling, wordt aangepast zodat verzegeling enkel mogelijk is van woningen die onder de strafbaarstelling van paragraaf 1 vallen. Daarenboven wordt verzegeling mogelijk van constructies die eigenlijk geen woningen zijn maar toch als dusdanig gebruikt worden (goederen als omschreven in artikel 20, §1, tweede lid VWC).

Aanvullend wordt ingeschreven dat goederen waarin reeds eerder een misdrijf werd vastgesteld, maar waar de bewoning ondertussen werd stopgezet alsnog verzegeld kunnen worden. Hiermee wordt een antwoord geboden op de problematiek die ontstaat wanneer er met betrekking tot een leegstaand goed met gebreken, waar reeds een misdrijf werd vastgesteld, aanwijzingen zijn dat er mogelijk nieuwe bewoning zal plaatshebben in de toekomst.

In dezelfde paragraaf wordt de mogelijkheid voorzien om een verzoek tot opheffing van de verzegeling in te dienen bij de instantie die heeft verzegeld. De mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen de verzegeling bestond reeds, maar voor vragen tot opheffing was nog niets voorzien. Het verzoek tot opheffing moet betrekking hebben op herstelwerkzaamheden of schadebeperking. Het beroep tegen de weigering tot opheffing wordt verder door de Vlaamse Regering uitgewerkt.

Bijkomend wordt er een bestuurlijke beboetingsprocedure voorzien in het geval de verzegeling geschonden wordt of de voorwaarden die aan de opheffing van de verzegeling gekoppeld werden, niet nageleefd worden. Het schenden van de verzegeling mag zeer ruim geïnterpreteerd worden. Elke handeling waaruit blijkt dat een verzegeling niet gerespecteerd wordt, kan hieronder gevat worden. De inbreuk op basis waarvan beboet kan worden, beperkt zich dus niet noodzakelijk tot dezelfde situaties als deze van artikel 283 tot en met 288 van het strafwetboek. Dit is een bewuste keuze. Bepaalde rechtspraak beperkt de zegelverbreking in de zin van het Strafwetboek tot gevallen waarbij de zegel of aangebrachte afsluiting effectief beschadigd is. Binnendringen zonder beschadiging van de zegel of de afsluitingen volstaat niet om van het misdrijf zegelverbreking te spreken in de zin van het Strafwetboek[13].
De beboetingsprocedure wordt opgestart door een beboetingsambtenaar en er is een beroep bij de Raad van State mogelijk, die kan oordelen met volle rechtsmacht. Dit laatste is mogelijk op basis van artikel 16, 1e lid, 8° van de wetten op de Raad van State. In het kader van handhaving van administratieve sancties is deze procedure meer geëigend[14]. Het beroep bij de Raad van State werkt niet schorsend. En afzonderlijke vordering tot schorsing op basis van artikel 17 van de Gecoördineerde wetten op de Raad van State blijft echter mogelijk.

De invordering van een administratieve boete gebeurt via dwangbevel. Hiertegen is verzet mogelijk bij de beslagrechter.

Artikel 16
In artikel 20bis, §1, eerste lid VWC wordt de omschrijving van de herstelmaatregel die de rechter op kan leggen aangepast aan de nieuwe strafbaarstelling. De rechter kan herstel opleggen zodat de woning terug conform is en de overbewoning wordt beëindigd. Dit betekent dat er geen gebreken van categorie II en III meer mogen zijn en dat er geen sprake meer mag zijn van overbewoning.

In paragraaf twee wordt het derde lid vervangen zodat enerzijds de term 'register van herstelvorderingen' officieel wordt ingeschreven en anderzijds bepaald wordt dat dit register actief openbaar gemaakt wordt. In de praktijk is dit nu reeds het geval, maar de bestaande formulering is vrijblijvend. Dit kadert ook in de bedoeling om het register belangrijker te maken als informatiebron. Bijkomend wordt gestipuleerd dat dit register door de wooninspecteur bijgehouden wordt. De Vlaamse Regering kan de nadere uitwerking van dit register regelen.

In dezelfde paragraaf wordt de verplichting opgelegd aan het college van burgemeester en schepenen om een kopie van de herstelvordering die zij zouden opstellen, over te maken aan de wooninspecteur zodat dit op het register van herstelvorderingen opgenomen kan worden.

In paragraaf drie gebeurt een aanpassing om te tekst in overeenstemming te houden met de doorgevoerde wijzigingen.

---

[13] Antwerpen 18 oktober 1990, *R.W.* 1990-91, 890. In dezelfde zin Cass. 10 maart 1992, *Arr. Cass.* 1991-92, 653 en *R.W.* 1992-93, 399, noot M. DE SWAEF.
[14] Parl. St. Vl. P. 2017-2018, 1275/1, 134.

In paragrafen 5 en 6 wordt de verwijzing naar specifieke woonvormen opgeheven aangezien specifieke woonvormen ook als woningen te beschouwen zijn en de verwijzing bijgevolg overbodig was.

In de laatste zin van paragraaf 6 wordt ingeschreven dat ook de gewestelijk ambtenaar geen conformiteitsattest kan afleveren zolang de herstelvordering niet uitgevoerd is. Theoretisch kon dit nu wel, wat tot vreemde situaties kon leiden indien de aanvrager van een conformiteitsattest in beroep ging tegen de weigering tot afgifte ervan door het college van burgemeester en schepenen wegens het bestaan van een herstelvordering.

In paragraaf 7 gebeurt een kleine tekstuele aanpassing zodat het duidelijk is dat zowel de wooninspecteur als het college van burgemeester en schepenen door de rechter steeds gemachtigd moeten worden om tot ambtshalve uitvoering te kunnen overgaan, ongeacht of zij partij waren in de procedure. Dit sluit aan bij de oorspronkelijke bedoeling van de decreetgever.

Artikel 17

Dit artikel voert enkele wijzigingen door aan het huidige artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode.

In het eerste lid wordt de term "hypotheekkantoor" vervangen door "bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie". Ingevolge hervormingen bestaat er sinds 1 mei 2018 immers een nieuwe structuur die de registratie- en hypotheekkantoren integreert. We wet van 11 juli 2018 past een aantal wetboeken aan aan de nieuwe terminologie. Deze aanpassingen worden ook doorgevoerd aan de overeenkomstige terminologie in de Vlaamse Wooncode.

In het derde lid wordt een aanpassing gedaan zodat ook duidelijk is dat het pv van uitvoering ook op een arrest betrekking kan hebben (en niet enkel op een vonnis) en wordt toegevoegd dat een pv van uitvoering ook overgeschreven kan worden op het kantoor rechtszekerheid wanneer er reeds een burgerlijke dagvaarding bestaat die al is overgeschreven zonder dat er een definitieve veroordeling is. Dit ondervangt de lacune die ontstaat wanneer de uitvoering van een herstelvordering in een burgerlijk procedure tussenkomt voor de veroordeling en naar aanleiding daarvan de zaak wordt doorgehaald van de rol. Er komt dan immers geen uitspraak tussen die overgeschreven kan worden op het kantoor Rechtszekerheid, terwijl de overgeschreven dagvaarding wel nog steeds bestaat. Voor potentiële kopers en notarissen creëert dit veel onduidelijkheid.
In de procedure voor de strafrechter is dit niet nodig, aangezien er steeds uitspraak gedaan zal worden over de straf en in dezelfde uitspraak vastgesteld zal worden dat de herstelvordering zonder voorwerp is.

Het vijfde lid wordt geschrapt en vervangen door twee nieuwe leden. Het uitgangspunt blijft hetzelfde, maar wordt verduidelijkt.

Een arrest van het Hof van Cassatie van 10/03/2017 (C.14.0162.N/1) inzake onroerend erfgoed oordeelde dat de eigenaar die reeds over zakelijke rechten beschikte "voor het tijdstip van het instellen van de herstelvordering", en die niet in het geding betrokken werd, niet kan verontrust worden door de als gevolg van deze herstelvordering aan de veroordeelde niet-eigenaar opgelegde herstelmaatregel.

Het Hof gaat hiermee in tegen rechtspraak die al meer dan 100 jaar teruggaat en miskent principes die ondertussen onmiskenbaar in de rechtsleer aanvaard worden. Dit standpunt gaat ook in tegen de visie van de strafrechtelijke kamer van het Hof van Cassatie en geeft ook geen enkele motivering voor deze radicale ommekeer.

Het algemene principe dat een nieuwe eigenaar, die het zakelijk recht verkreeg voor de definitieve veroordeling van de overtreder tot herstel, de uitvoering van de herstelmaatregel door de veroordeelde moet gedogen zonder zelf in het herstel te moeten voorzien (ook wanneer hij niet in de procedure betrokken was), komt hierdoor mogelijk in het gedrang. Deze visie zou er ook toe leiden dat elke veroordeling tot herstel -die de uitvoering van een publieke vordering beveelt - waarbij het onroerend goed voordien al verkocht was, quasi onuitvoerbaar wordt.

De ontworpen regeling legt een wettelijke (decretale) norm op, die het gedogen van de uitvoering van een opgelegde herstelmaatregel aan iedereen oplegt, waardoor het principe dat in voormeld cassatiearrest werd geponeerd minstens voor de Vlaamse Wooncode geen gevolg heeft. De Vlaamse Wooncode kiest hierdoor dan duidelijk voor de van oudsher algemeen aanvaarde visie.

Het regelen van verzet is een vorm van vervolging, wat in principe een federale bevoegdheid is. Er kan echter een beroep gedaan worden op artikel 10 BWHI om te verantwoorden dat het absoluut noodzakelijk is om in functie van de uitoefening van een eigen bevoegdheid (het opleggen en uitvoeren van herstelmaatregelen) dergelijke regeling in te schrijven. De onzekerheid als gevolg van het arrest van 10 maart 2017 wordt hierdoor vermeden.
Doordat er een beperking is tot de Vlaamse Wooncode, is de impact ook marginaal. Met de aansluiting aan de reeds bestaande rechtspraak wordt ook duidelijk dat deze opvatting geldt voor alle herstelmaatregelen in de wooncode, ook al dateren ze van voor deze aanpassing.

Artikel 18
Dit artikel voert een aanpassing door aan artikel 20quater van de Vlaamse wooncode. De kosten van de afzonderlijke authentieke akte die opgesteld moet worden na verkoop van een goed met een definitieve rechterlijke herstelmaatregel, liggen ten laste van de overdrager van het zakelijk recht.

Deze aanpassing moet de onduidelijkheid beëindigen over wie verantwoordelijk is voor de kosten van de afzonderlijke akte. Door de kosten ten laste te leggen van de overdrager van het zakelijk recht, die in de meeste gevallen tevens de veroordeelde overtreder is, wordt degene ermee belast die tevens verantwoordelijk is voor het ontstaan van de noodzaak om dergelijk akte op te stellen.

Deze optie sluit tevens aan bij de keuze die men gemaakt heeft in het decreet betreffende de Handhaving van de Omgevingsvergunning van 25 april 2014. De memorie van toelichting bij dit decreet (2419/1, 2013-2014, 44) verantwoordt dit als volgt.
"De kosten verbonden aan de afzonderlijke akte worden ten laste gelegd van de overdrager ten einde hem een incentive te geven om het opstellen van een afzonderlijke akte te voorkomen. Hij is immers de meest gerede partij om het herstel tijdig te laten vaststellen vóór de overdracht en de koper meer zekerheid te verschaffen."

Het is dan ook billijk om de kosten voor het opstellen van deze akte ten laste te leggen van de overdrager van het zakelijk recht wanneer deze eraan verzaakt heeft om tijdig in het herstel te voorzien.

Artikel 19
In artikel 20quinquies VWC wordt een tekstuele aanpassing doorgevoerd om verwarring met de nieuw ingevoerde term 'houder van het zakelijk recht' te vermijden. Artikel 20quinquies VWC gaat over houders van alle mogelijke vormen van zakelijk recht en niet enkel over de rechten die in het nieuwe artikel 2, §1, 10bis.

Omdat in de praktijk blijkt dat de informatieverplichtingen in artikel 20quinquies VWC niet steeds volstaan, wordt er een vierde lid ingevoegd. De instrumenterend ambtenaar zal

steeds het register van herstelvorderingen moeten consulteren en dit vermelden in de koop- of schenkingsakte.

Door deze aanpassing zal de overnemer steeds op de hoogte zijn wanneer er met betrekking tot het overgedragen goed een herstelvordering werd opgemaakt. Overdragers kunnen het bestaan van een vordering dan ook niet meer verzwijgen eens er een vordering werd opgemaakt.

In de materies zoals ruimtelijke ordening bestaat er reeds langere tijd een verplichting voor de notarissen om (stedenbouwkundige) informatie op te vragen bij het verlijden van een akte.

De wijze waarop het register geconsulteerd kan worden, kan door de Vlaamse Regering verder uitgewerkt worden, zoals in artikel 16van dit decreet al aangegeven werd. Er zal worden gestreefd naar een zo eenvoudig mogelijke manier van consultatie met zo weinig mogelijk tijdsverlies.

Artikel 20
Wijziging artikel 82, eerste lid, VWC.
De formulering van dit artikel wordt aangepast aan de wijziging van de definitie van een "onaangepaste woning" en "overbewoonde woning" zonder de inhoud ervan te wijzigen (zie hoger bespreking artikel 3).

Artikel 21
Wijziging artikel 85, §1, VWC.
De inventaris wordt met de ontworpen regeling gedefinieerd in artikel 2, §1, eerste lid VWC. De nadere omschrijving is niet meer vereist en kan worden geschrapt.

Artikel 22
Wijziging artikel 90 VWC.
Dit artikel betreft een louter terminologische aanpassing. Het huidig ontwerp voert definities in van de termen "houder van het zakelijk recht" en "inventaris". Deze terminologie wordt overgenomen in artikel 90 VWC betreffende het sociaal beheersrecht.

Tevens wordt de term "hypotheekbewaarder" vervangen door "hypothecaire openbaarmaking". Dit overeenkomstig de wet van 11 juli 2018.

Artikel 23
Wijziging artikel 92, §3, eerste lid, 2°bis, VWC.
De formulering van dit artikel wordt aangepast aan de wijziging van de definitie van een "onaangepaste woning" en "overbewoonde woning" zonder de inhoud ervan te wijzigen (zie hoger bespreking artikel 3).

Artikel 24
Wijziging artikel 95, §1, tweede lid, VWC.
De formulering van dit artikel wordt aangepast aan de wijziging van de definitie van een "onaangepaste woning" en "overbewoonde woning" zonder de inhoud ervan te wijzigen (zie hoger bespreking artikel 3).

Hoofdstuk 4. Wijzigingen aan het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit

Artikel 25
Wijziging artikel 1.1.0.0.2, eerste lid, 7° VCF.
Dit artikel schrapt de definitie "decreet van 22 december 1995". Het betreft hier het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

waarvan de artikelen 26 tot en met 30 worden geïncorporeerd in de Vlaamse Wooncode. Na deze incorporatie wordt in de Vlaamse Codex Fiscaliteit niet meer verwezen naar het decreet van 22 december 1995.

Artikel 26
Wijziging artikel 1.1.0.0.3 VCF.
Aanpassing van de verwijzing aan de incorporatie in de Vlaamse Wooncode van de artikelen 26 tot en met 30 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Artikel 27
Wijziging artikel 2.1.6.0.2, zesde lid VCF.
Aanpassing van de verwijzing aan de incorporatie in de Vlaamse Wooncode van de artikelen 26 tot en met 30 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Artikel 28
Wijziging artikel 2.5.1.0.1 VCF.
1°: Aanpassing van de verwijzing aan de incorporatie in de Vlaamse Wooncode van de artikelen 26 tot en met 30 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

2°: Met de invoeging van artikel 16ter, tweede lid[15] in de Vlaamse Wooncode heeft de decreetgever geprobeerd om een halt toe te roepen aan een praktijk waarbij de eigenaar van een ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woning ontsnapte aan de gevolgen van de inventarisatie (heffing) door het aantal woningen in een pand te wijzigen. Deze fysieke wijzigingen hadden tot gevolg dat de O/O verklaarde woning niet meer bestond. Het besluit van de burgemeester werd hierdoor zonder voorwerp en er kon geen heffing opgelegd worden.

In de praktijk werd vastgesteld dat deze oplossing niet waterdicht is. Bezwaren tegen de heffing werden goedgekeurd op basis van het argument dat het belastbaar voorwerp niet meer bestaat[16]. Met de voorgestelde toevoeging van het derde lid wordt een onweerlegbaar vermoeden ingevoerd dat de inventarisatie ononderbroken is blijven voortbestaan vanaf de datum van opname tot de datum van schrapping. Er wordt geopteerd voor een onweerlegbaar wettelijk vermoeden aangezien de ontworpen bepaling zelf al de situaties omschrijft waarin het vermoeden geen uitwerking heeft, zijnde sloop en schrapping uit de inventaris.

Artikel 29
Wijziging artikel 2.5.2.0.1 VCF

Het derde lid van artikel 2.5.2.0.1 is overbodig. De Vlaamse Belastingdienst gaat op het moment van de heffing na wie de houder van het zakelijk recht van de woning is. Op het terrein wordt het als onrechtvaardig ervaren dat men een belasting moet betalen, louter

---

[15] Artikel 16ter, tweede lid VWC luidt als volgt: "*Als een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning wordt samengevoegd met een of meer andere woningen of wordt opgesplitst in twee of meer woningen, kan het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring alleen opgeheven worden met toepassing van artikel 9 als deze wijziging stedenbouwkundig vergund is en als de conformiteit van alle woningen waarop de herindeling van toepassing is, vastgesteld is*".

[16] De Vlaamse Belastingdienst baseerde zich hiervoor onder meer op een uitspraak van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel van 24/06/2013.

omdat men een formaliteit van kennisgeving niet heeft nageleefd, terwijl de informatie bij de overheid beschikbaar is. Bij de leegstandsheffing bedrijfsruimte bestaat deze sanctie evenmin.

Artikel 30
Wijziging artikel 2.5.3.0.1 VCF
Dit artikel wijzigt de belastbare grondslag van de Vlaamse heffing op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. Het kadastraal inkomen als element van de berekening van de heffing wordt geschrapt. De nieuwe belastbare basis is een forfaitair bedrag van 1.100 euro dat jaarlijks geïndexeerd wordt.

Het kadastraal inkomen als basis voor de heffing is in de praktijk moeilijk te hanteren wanneer er meerdere woningen zijn in één pand en er slechts op pandniveau een kadastraal inkomen gekend is. In dat geval moet een evenredig deel van dat kadastraal inkomen gehanteerd worden als belastbare grondslag. Hiervoor voorziet artikel 2.5.3.0.1 VCF een berekeningsformule op basis van de afmetingen. Om dit te kunnen toepassen moet men beschikken over de afmetingen van alle woningen binnen het pand. In de praktijk is het vaak onmogelijk om deze gegevens te verzamelen. De controleur heeft vaak slechts toegang tot één woning en hierdoor is het onmogelijk om oppervlaktegegevens te bekomen over de andere woningen in een pand. De rechtspraak aanvaardt de toepassing van een regel van drie (KI delen door het aantal woningen) niet en spreekt in dat geval van een "willekeurige aanslag".

Daarnaast is het opmeten van de oppervlakte van een woning zeer arbeidsintensief. Gelet op voornoemde rechtspraak zouden in de toekomst bij iedere controle in een pand met meerdere woningen, alle woningen moeten worden opgemeten.

Tenslotte heeft het hanteren van het KI als belastbare grondslag als gevolg dat zonder bijkomend plaatsbezoek om opmetingen uit te voeren, geen heffing kan berekend worden in de gevallen waarin het aantal woningen in een pand werd gewijzigd.

Daarom wordt voorgesteld om een forfaitair basisbedrag te hanteren. Sinds 1996 wordt de Vlaamse heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid berekend op basis van volgende formule: KI * (P+1), waarbij KI staat voor het geïndexeerd kadastraal inkomen van de woning en P voor het aantal periodes van 12 maanden die zijn verstreken sinds de opname op de inventaris. Als het geïndexeerd KI lager ligt dan 990 euro, wordt het basisbedrag opgetrokken tot 990 euro. Momenteel bedraagt de minimale heffing twaalf maanden na opname in de inventaris dus 990 euro * 2 of 1980 euro. Na 24 maanden is de minimumheffing 2.970 euro (990 euro * 3), na 36 maanden 3960 euro (990 euro * 3) en na 48 maanden en elke daaropvolgende periode 4950 euro (990 euro * 5).

Op heden is 80% van de ingekohierde heffingen al gebaseerd op het minimumbedrag van 990 euro.

HEFFINGSJAAR	totale HEFFINGEN	heffingen met geïndexeerd KI >990	%
2014	6124	925	15,10%
2015	6418	1072	16,70%
2016	6503	1173	18,04%
2017	1652	332	20,10%

Voor 20% ligt de ingekohierde heffing op heden dus hoger dan de minimumheffing. Het grote verschil tussen het aantal heffingen in de jaren 2014, 2015 en 2016 enerzijds en 2017 anderzijds is te wijten aan het stopzetten van de dubbele heffing. De Vlaamse heffing

is sinds 1 januari 2017 immers stopgezet in de gemeenten die een eigen heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid hebben ingevoerd, voor zover die gemeentelijke heffing aan het decretaal minimumkader voldoet.

Het totaal bedrag van de ingekohierde heffingen voor 2017 was 6 769 337,18 euro[17]. Om de omschakeling naar een forfaitaire heffing budgettair neutraal te houden, wordt een basisbedrag van 1100 euro voorgesteld. De formule voor de berekening van de Vlaamse heffing wordt dan: 1100 euro * (P+1).

Als die formule toegepast wordt op de inkohieringen van 2017, zou het totaal bedrag uitkomen op 6 744 100 euro, wat nauw aanleunt bij het totaal bedrag van 6 769 337,18 euro aan huidige ingekohierde heffingen. Het optrekken van het forfaitaire basisbedrag naar 1100 euro komt voor 83% van alle inkohieringen van 2017 neer op een stijging, gemiddeld met 410 euro. Maar gelet op het feit dat het basisbedrag van 990 euro eind 1995 is vastgesteld en sindsdien nooit werd geïndexeerd, is deze beperkte stijging niet alleen verantwoord, maar ook noodzakelijk om de effectiviteit van de Vlaamse heffing te garanderen[18]. Om de effectiviteit ook naar de toekomst toe te garanderen wordt voorzien om het basisbedrag van 1100 euro jaarlijks te indexeren op basis van de gezondheidsindex.

De Raad meent dat voorgestelde forfaitarisering aangewezen is voor een adequate toepassing van de fiscale handhaving. Ook is volgens de Raad de voorgestelde verhoging op basis van de index niet meer dan redelijk. Het is de Raad niet duidelijk hoe de taxatie van de kamer als woonentiteiten zal worden gerealiseerd.
Hier kan op geantwoord dat de taxatie, net als voorheen, per kamer zal gebeuren.

Artikel 31
Wijziging artikel 2.5.4.0.1 VCF
De berekening van de heffing wordt afgestemd op de belastbare grondslag die met artikel 25 van de ontworpen regeling wordt gewijzigd. De bestaande berekeningswijze wordt voor het overige behouden.

Artikel 32
Invoeging van een artikel 2.5.6.0.3.
Dit artikel wordt ingeschreven om digitale automatische rechtentoekenning op basis van reeds beschikbare digitale gegevens mogelijk te maken en om digitale bewijsvoering te faciliteren. Bedoeling is dat de aanvrager van een vrijstelling geen bewijsstukken meer moet indienen met gegevens waar de Vlaamse Overheid reeds over beschikt in haar databanken.

Artikel 33
Wijziging artikel 2.5.7.0.3 VCF
Dit artikel wijzigt de regeling voor de opschorting van de heffing bij sloop met vernieuwbouw en de opschorting van de heffing bij renovatiewerken.

---

[17] De ingekohierde heffingsbedragen die hier worden vermeld zijn niet gelijk aan de uiteindelijk betaalde heffingen, aangezien men na het ontvangen van de aanslag nog bezwaar kan aantekenen of men door een toegekende opschorting van heffing niet (meteen) moet betalen.

[18] Mocht het minimale basisbedrag van 990 euro van bij aanvang van de Vlaamse heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid eind 1995 jaarlijks wel geïndexeerd zijn, zou het op heden (met toepassing van de gezondheidsindex) 1475 euro bedragen. Dat zou 12 maanden na opname in de inventaris neerkomen op een heffing van minimaal 3000 euro i.p.v. de huidige 1980 euro (990 euro * 2) en de voorgestelde 2200 euro (1100 euro *2).

Opschorting van de heffing bij sloop met vernieuwbouw

Een eerste doelstelling van het woonbeleid is de handhaving van de woningkwaliteit. Om deze doelstelling te bereiken volstaat de sloop van de woning. De gebrekkige toestand houdt hiermee op te bestaan. Nieuwbouw is hiervoor geen noodzakelijke voorwaarde.

Een tweede doelstelling van het woonbeleid is te zorgen voor voldoende aanbod van woningen. De vereiste om na sloop een nieuwe woning te zetten kadert in deze doelstelling. Er zijn echter andere aspecten aan dergelijke situaties die het best op lokaal niveau worden ingeschat. Het zijn de gemeenten die een sloopvergunning moeten afleveren. De gemeenten zijn ook het best geplaatst om in te schatten welke voorwaarden – bij voorbeeld vervangingsbouw - zij aan deze sloopvergunning koppelen. Zij kunnen ook het best inschatten welke bestemming bij voorkeur aan het vrijgekomen perceel wordt gegeven.

Vaak zijn woningen die gesloopt worden in zeer slechte staat. De duur van de opschorting is vier jaar. Voor sloop zonder de vereist van vernieuwbouw volstaat een termijn van twee jaar.

De regeling wordt in deze zin gewijzigd.

Opschorting van de heffing bij renovatiewerken

De verplichting om een bouwvergunning voor te leggen bij renovatiewerken wordt geschrapt. Het volstaat voortaan om een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen. De bouwvergunning speelt enkel nog een rol in geval van sloop.

De bestaande regeling van een opschorting op basis van werken die worden uitgevoerd met een bouwvergunning dateert uit een periode dat zij van toepassing was op leegstaande, verwaarloosde en ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen. Door de verschuiving van de bevoegdheid inzake leegstand en verwaarlozing naar de gemeenten, is deze bepaling thans enkel nog van toepassing op ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woningen. Bij verwaarlozing kwam het nogal eens voor dat een verbouwing noodzakelijk was maar het aantal gevallen waarbij een bouwvergunning noodzakelijk zou zijn om kwaliteitsgebreken aan de woning op te lossen is klein. Bovendien is de bouwvergunning op zich geen goede indicator meer. In veel gevallen zal voor het uitvoeren van (inpandige) werken geen bouwvergunning meer nodig zijn of werd deze vervangen door een meldingsplicht. Het volstaat dat de eigenaar aan de hand van een gedetailleerd renovatieschema aantoont dat hij werkelijk van plan is om de nodige werken uit te voeren. Een bijkomende controle van de ernst van de voorgenomen plannen aan de hand van een bouwvergunning is niet meer nodig.

De inschatting of al dan niet een bouwvergunning noodzakelijk is voor bepaalde werken is niet altijd eenvoudig en behoort vaak niet tot de expertise van de ambtenaren die het dossier met betrekking tot woningkwaliteit moeten behandelen.

Het renovatieschema of de bouwvergunning moet in de huidige regeling niet noodzakelijk in relatie staan met het herstel van de gebreken die aanleiding hebben gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Hierdoor is oneigenlijk gebruik van een renovatieschema of bouwvergunning mogelijk. Men kan bij voorbeeld een bouwvergunning voor het vernieuwen van een dak voorleggen, terwijl eigenlijk een probleem van elektrocutiegevaar moet opgelost worden. In de ontworpen regeling wordt een verband gevraagd tussen de geplande renovatiewerken en het herstel van vastgestelde gebreken.

De duur van de opschorting is in de huidige regeling per definitie vier jaar. Deze lange termijn was vroeger verantwoord in het kader van de zware dossiers van verwaarlozing waar vaak afbraak nog de enige oplossing was. Deze dossiers zijn nu doorgeschoven naar

de gemeenten. In de praktijk zien we dat deze lange termijn in dossiers ongeschiktheid/onbewoonbaarheid vaak leidt tot uitstelgedrag bij de eigenaar-verhuurder. Bovendien kunnen de vastgestelde woningkwaliteitsproblemen vaak relatief snel worden opgelost. De termijn van opschorting wordt daarom verkort naar twee jaar indien de woning wordt gerenoveerd en naar vier jaar indien de werken uitgebreider zijn of de eigenaar kan aantonen dat toch een bouwvergunning noodzakelijk was om de werken te kunnen uitvoeren.

In een aantal gevallen gaat de eigenaar, die aankondigt renovatiewerken te willen uitvoeren, toch over tot verkoop van de woning vóór het verstrijken van de opschortingstermijn ten voordele van de verkoper. Op dat ogenblik begint ten aanzien van de verkrijger van het zakelijk recht ook een opschortingstermijn van twee jaar te lopen. Dit geeft in de huidige regeling vaak aanleiding tot ingewikkelde situaties die verregaande controles vergen om de regelgeving correct te kunnen toepassen:

- Deze verkrijger van het zakelijk recht zal geen heffing verschuldigd zijn wanneer
  a. in de loop van deze twee jaar de woning uit de inventaris wordt geschrapt of
  b. hij na het verstrijken van de opschortingstermijn kan genieten van een vrijstelling
  c. nog een renovatieopschortingstermijn loopt ten voordele van de vorige eigenaar of ten voordele van de koper die achteraf niet wordt ongedaan gemaakt.
- De verkoper zal geen heffing verschuldigd zijn wanneer de geplande renovatiewerken alsnog (bvb door de koper) zouden worden uitgevoerd.

  Naargelang het soort van werken dat wordt uitgevoerd (gewoon herstel of de geplande renovatiewerken) en naargelang de termijn dat deze werken worden uitgevoerd, zullen de koper en de verkoper, geen van beide of één van beide een heffing verschuldigd zijn.

De ontworpen regeling voert een vereenvoudiging door en maakt de opschorting ongedaan wanneer een eigenaar die de opschorting had verkregen om werken uit te voeren, de woning verkoopt alvorens deze werken effectief te hebben uitgevoerd. In dat geval moet de eigenaar-verkoper de opgeschorte heffing alsnog betalen.

De Vlaamse Woonraad vraagt zich af waarom de eigenaar die een opschorting heeft bekomen om werken uit te voeren maar de woning verkoopt tijdens de opschortingsperiode alsnog de heffing zal moeten betalen.
Deze maatregel heeft een ontradend effect op huisjesmelkers die woningen aankopen en vervolgens weer verkopen zonder zelf tot herstel van gebreken over te gaan. Bovendien is het onredelijk en onwenselijk om het al dan niet verschuldigd zijn van een heffing volledig afhankelijk te stellen van het gedrag van iemand anders. Het voorstel zorgt bijgevolg voor duidelijkheid bij koper en verkoper.

De Vlaamse Woonraad merkt op dat de termijn niet gelijkgeschakeld is tussen de publieke en de private actoren, daar de publieke actoren een verlenging van de termijn kunnen aanvragen.
Het betreft hier het behoud van de reeds bestaande regeling. Het is aangewezen om in de toekomst verder rekening te kunnen houden met de specifieke situatie van publieke actoren. Het verschil in behandeling tussen de private eigenaars en de sociale woonorganisaties kan als volgt verantwoord worden:

- De omstandigheden waarin SHM's en private eigenaars zich bevinden zijn verschillend:
  - De SHM vervult een opdracht van openbaar belang, namelijk het aanbieden van kwalitatieve sociale woningen. Er mag van uitgegaan worden dat een SHM de intentie heeft om dit doel na te streven. De objectieven van private eigenaars kunnen anders zijn en niet noodzakelijk in overeenstemming met het openbaar belang;
  - De SHM beheert een groot patrimonium en plant vaak renovaties van meerdere woningen tegelijk;

- SHM's moeten rekening houden met huurcontracten van onbepaalde duur en herhuisvestingsplicht binnen het eigen patrimonium bij geplande renovatiewerken, waardoor het lang kan duren alvorens renovaties kunnen starten;
- De SHM moet werken met openbare aanbestedingen;
- De financiering door de VMSW met bijhorende procedures is specifiek voor SHM's;
- SHM's hebben soms te maken met protest van de buurt op de komst van sociale huisvesting met lange (beroeps)procedures tot gevolg.

- Het doel van het onderscheid in behandeling is in de eerste plaats de sloop of het herstel door renovatie gerealiseerd te zien, maar bij de verwezenlijking van dit doel rekening te kunnen houden met de specifieke omstandigheden waarin SHM's zich bevinden. Dit doel is wettig.
- De maatregel kan objectief gerechtvaardigd worden. De SHM's worden niet vrijgesteld van de heffing maar krijgen, wanneer de aanvraag tot verlenging van de opschorting wordt goedgekeurd, meer tijd om het gestelde doel te bereiken. Het kan bijvoorbeeld in bepaalde omstandigheden onredelijk zijn om van een SHM te eisen dat een woning hersteld wordt buiten het kader van een geplande groepsrenovatie op grote schaal.
- Er bestaat een evenredige verhouding tussen de maatregel en het beoogde doel omdat de eventuele verlenging van de opschorting niet automatisch gebeurt maar slechts na beoordeling van de omstandigheden die een uitstel mogelijk rechtvaardigen door de Vlaamse Regering (/de minister bevoegd voor de huisvesting).

Artikel 34
Invoeging van een artikel 2.5.7.0.5.
Dit artikel wordt ingeschreven om digitale automatische rechtentoekenning op basis van reeds beschikbare digitale gegevens mogelijk te maken en om digitale bewijsvoering te faciliteren. Bedoeling is dat de aanvrager van een opschorting geen bewijsstukken meer moet indienen met gegevens waar de Vlaamse Overheid reeds over beschikt in haar databanken.

Artikel 35
Aanpassing van de verwijzing aan de incorporatie in de Vlaamse Wooncode van de artikelen 26 tot en met 30 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Artikel 36
Aanpassing van de verwijzing aan de incorporatie in de Vlaamse Wooncode van de artikelen 26 tot en met 30 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Artikel 37
Dit artikel conformeert het Vlaams Woninghuurdecreet aan de wijzigingen van de Vlaamse Wooncode op het vlak van de woningkwaliteitsbewaking. De instrumenten van titel III van de Vlaamse Wooncode streven er naar dat alle woningen in het Vlaamse Gewest, dus ook de woningen die verhuurd worden als hoofdverblijfplaats of als studentenhuisvesting, geen gebreken vertonen van de zogenaamde categorieën II en III. Daarom is het aangewezen dat het Vlaams Woninghuurdecreet voortaan bepaalt dat een verhuurde woning bij aanvang moet beantwoorden aan de vereisten van conformiteit en niet langer verwijst naar alle elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 38
De formulering van dit artikel wordt aangepast aan de wijziging van de definitie van een "onaangepaste woning" en "overbewoonde woning" zonder de inhoud ervan te wijzigen (zie hoger bespreking artikel 3).

Hoofdstuk 5. Slotbepaling

Artikel 39
Voor de inwerkingtreding dient gewacht te worden op de nadere uitwerking in het Besluit van de Vlaamse Regering, zo niet wordt de woningkwaliteitshandhaving gedurende langere tijd onmogelijk gemaakt.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS