

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). In dit onderzoek werd eerst het theoretisch kader gedefinieerd. 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 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 handhavinginstrumenten werden de knelpunten bij de regelgeving van de woningkwaliteitsbewaking in kaart gebracht. Ook hier werden de bevindingen uitgebreid afgetoetst bij beleidsexperten en stakeholders. 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 decreetaal kader voor het beoordelen van woningkwaliteitsproblemen herwerkt, waardoor de discrepantie tussen de voornoemde procedures wordt weggewerkt (cf. in het bijzonder [art. 4 en art. 13 van het voorontwerp](#)).
- Het ontwikkelen van een decreetaal 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 overbeyondverklaring (de zogenaamde waarschuwingsprocedure, cf. [art. 7](#) 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. 10](#) 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. 20 t.e.m. 34](#) dat wijzigingen aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit bevat). 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. 23](#) van het voorontwerp) en de belastbare grondslag (cf. [art. 25](#) van het voorontwerp). Tenslotte worden ook de voorwaarden voor opschorting van de heffing bij renovatiewerken ietwat bijgesteld ([art. 29](#) 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 ongeschikt¹. 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.

Artikel 4

Wijziging artikel 5 VWC.

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 gebreken², 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.

¹ 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.

² 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.

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 gebreken³.
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 procedure⁴.
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 gepercipieerd⁵.
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 13 hieronder).

De ontworpen regeling komt aan deze vier nadelen tegemoet door de indeling van gebreken in categorieën op decretaal niveau te tillen. Hierdoor wordt het mogelijk om aan de vaststelling van specifieke gebreken, ook specifieke gevolgen te koppelen. Hiermee wordt ingespeeld op de internationale literatuur, waarin sterk wordt gepleit voor een gedifferentieerde aanpak naargelang de ernst van de aangetroffen problematiek⁶. Daarnaast worden de strafrechtelijke en administratieve procedures volledig op elkaar afgestemd.

³ 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. 49 e.v.

⁴ 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.

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. 57.

⁶ 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.

De ontworpen regeling introduceert drie categorieën van gebreken in de Vlaamse Wooncode:

- Categorie I: kleine gebreken
- Categorie II: ernstige gebreken maar geen direct gevaar
- Categorie III: ernstige gebreken die leiden tot menonwaardige toestanden of dringend gevaar

Deze drie categorieën van gebreken worden als volgt gehanteerd:

- Een gebrek van categorie III is een gebrek dat ofwel menonwaardige 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 bewoning⁷. 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.

Een gevolg hiervan is dat enkel nog een gebrek dat opgenomen is in het technisch verslag, aanleiding kan geven tot een onbewoonbaarverklaring. De beoordelingsmarge voor de woningcontroleurs wordt in deze zin ingeperkt.

De directe koppeling van de vaststelling van specifieke 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 menonwaardige levensomstandigheden zijn duidelijke indicaties voor de nood aan herhuisvesting of snelherstel (zie bespreking [artikel 8 en 12](#)). 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 veiligheids- of gezondheidsrisico of menonwaardige 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, doch enkel 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).
- 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 meerdere kleine gebreken van categorie I kan voortaan niet meer leiden tot de

⁷ 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.

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

- Nauwkeuriger:
 - o de impact van kleine gebreken op de ongeschiktverklaring wordt ongedaan gemaakt 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.
 - o De ontworpen regeling heeft als gevolg dat men voor de administratieve aanpak van een aantal ernstige gebreken (vochtproblematiek, veiligheid trappen, ...) ⁸ niet meer afhankelijk zal zijn van het huidige toevalligheids criterium (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 ongeschiktverklaringen ⁹. 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
 - o 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
 - o 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

⁸ 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.

⁹ Steekproef van het Agentschap Wonen Vlaanderen waarin alle 9.793 conformiteitsonderzoeken van 2016 zijn opgenomen.

zijn. De herstellvordering 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.

- 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 herstellvordering wordt niet meer aangewend bij een kleine overschrijding van de bezettingsnorm.
- Een woning wordt enkel nog ongeschikt verklaard wanneer er ernstige gebreken worden aangetroffen. De ongeschiktverklaring op basis van een verzameling van kleinere gebreken is niet meer mogelijk.
- 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;
 - 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 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.

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.

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 herstellvordering werd ingesteld. Wanneer slechts één van deze woningen werd hersteld, is de afgifte van een conformiteitsattest door de burgemeester onmogelijk¹⁰. Maar de wooninspecteur stelt ook geen proces-verbaal van herstel 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). Vandaar deze nieuwe mogelijkheid voor de wooninspecteur om in dergelijke gevallen uitzonderlijk zelf een conformiteitsattest af te

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.

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 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 een 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 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 administratieve kwaliteitscontrole 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 overstijgt¹¹.

Artikel 7

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

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.

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 met dit artikel 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 kwaliteitsonderzoek 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 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 ook bespreking van [artikel 9](#)). 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.

Aan de Vlaamse Regering wordt delegatie gegeven om de regeling verder uit te werken. Er kan in overeenstemming met de "good practices" van steden en gemeenten bepaald worden wat een aangewezen "korte termijn" kan zijn om een onderzoek in te stellen.

De voordelen van de ontworpen regeling zijn¹²:

- De gemeente kan zijn 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:

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

- reeds bij de eenvoudige melding worden de eigenaar en de bewoner geïnformeerd over de regelgeving;
- de gemeente beschikt slechts over een "korte termijn" om een onderzoek te doen en beschikt daarna slechts over veertien dagen om de waarschuwingsprocedure toe te passen;
- 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 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. Dit nadeel wordt opgevangen doordat de ontworpen regeling voorziet dat de Vlaamse Regering de gevallen bepaalt waarin de gemeenten voor de waarschuwingsprocedure kunnen kiezen. Op deze wijze worden de te hanteren criteria geobjectiveerd.

Artikel 8

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 menonwaardige 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.

Artikel 9

Wijziging artikel 16 VWC.

In artikel 16, §1 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

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 10

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 vervangen door de correcte verwijzing naar art. 16, §2 VWC.

In artikel 16septies, §3, eerste lid 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, 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 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 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, wordt aangepast aan de nieuwe definitie van "conformiteit".

Artikel 11

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 9](#)).

Artikel 12

Wijziging artikel 17bis VWC.

Artikel 17bis, §1 met betrekking tot herhuisvesting wordt uitgebreid tot herhuisvesting van bewoners van constructies zoals vermeld in artikel 20, §1, tweede lid. 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.

In hetzelfde artikel 17bis, §1 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 13

Wijziging artikel 20 VWC.

In artikel 20, §1, 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 een overschrijding van de woningbezettingnorm die een ernstig gevaar betekent voor de veiligheid en/of de gezondheid van de bewoners eveneens strafbaar is. In de huidige stand van de regelgeving, is elke schending van de woningbezettingnorm strafbaar.

Met de aanpassing van artikel 20, §1 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 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).

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 Strafwetboek¹³. De beboetingsprocedure wordt opgestart door een beboetingsambtenaar en er is een beroep bij de Vlaamse Regering mogelijk.

Artikel 14

In artikel 20bis, §1, eerste lid 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 herstellvorderingen' 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 herstellvordering die zij zouden opstellen, over te maken aan de wooninspecteur zodat dit op het register van herstellvorderingen opgenomen kan worden.

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

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 herstellvordering 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 herstellvordering.

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 15

In artikel 20ter wordt het vijfde lid 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 (burgerlijke kamer) inzake onroerend erfgoed oordeelde dat de eigenaar die reeds over zakelijke rechten beschikte "voor het tijdstip van het instellen van de herstellvordering", en die niet in het geding betrokken werd, niet kan verontrust worden door de als gevolg van deze herstellvordering aan de veroordeelde niet-eigenaar opgelegde herstelmaatregel.

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.

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 geponereerd 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 16

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 17

In artikel 20quinquies wordt een tekstuele aanpassing doorgevoerd om verwarring met de nieuw ingevoerde term 'houder van het zakelijk recht' te vermijden. Artikel 20quinquies

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 niet steeds volstaan, wordt er een vierde lid ingevoegd. De instrumenterende ambtenaar zal steeds het register van herstellvorderingen 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 herstellvordering 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 14](#) van dit decreet al aangegeven werd. Er zal worden gestreefd naar een zo eenvoudig mogelijke manier van consultatie met zo weinig mogelijk tijdsverlies.

Artikel 18

Wijziging artikel 85, §1

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 19

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.

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

Artikel 20

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 21

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 22

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 23

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 lid¹⁴ 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 bestaat¹⁵. 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 24

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 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 25

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

¹⁴ 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*”.

¹⁵ De Vlaamse Belastingdienst baseerde zich hiervoor onder meer op een uitspraak van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel van 24/06/2013.

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 * 4) 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 >990 KI	%
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 euro¹⁶. 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: $1100 \text{ euro} * (P+1)$.

Als die formule toegepast wordt op de inkohierungen 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

¹⁶ 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.

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 garanderen¹⁷. 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.

Artikel 26

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 27

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 28

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.

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 vereiste van vernieuwbouw volstaat een termijn van twee jaar.

De regeling wordt in deze zin gewijzigd.

¹⁷ 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 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 (in pandige) 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.

Artikel 29

Er wordt een nieuw artikel 2.5.7.0.4 ingevoegd.

In de praktijk kon er een discrepantie ontstaan tussen de termijn van de opschorting van de heffing als gevolg van een inventarisatie wegens ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring en de hersteltermijn die diezelfde persoon opgelegd krijgt in het kader van een veroordeling tot herstel in de strafrechtelijke procedure. Betrokkene kan bijvoorbeeld een opschorting van heffing wegens renovatiewerken krijgen van 4 jaar en strafrechtelijk tot herstel veroordeeld worden binnen een termijn van maximum 2 jaar. Daarnaast kan betrokkene opschorting van heffing wegens renovatie krijgen en veroordeeld worden tot herbesteding of sloop. Deze discrepantie gaf in de praktijk aanleiding tot onduidelijkheid.

Het nieuwe artikel biedt hiervoor een oplossing. In het geval er een strafrechtelijke veroordeling tot herstel is, wordt de periode van opschorting van de heffing daarop afgestemd. De opschortingstermijn wordt dan automatisch ingekort tot de strafrechtelijke hersteltermijn. Indien de strafrechtelijke hersteltermijn daarentegen langer is dan de periode van opschorting, dan wordt deze periode verlengd tot de hersteltermijn afloopt.

Door de afstemming van termijnen is er voor de betrokken persoon duidelijk wat er moet gebeuren en tegen welke datum. De situatie waarin een betrokkene een langere termijn qua opschorting van de heffing krijgt dan de hersteltermijn wordt vermeden. Een rechterlijke veroordeling is hoe dan ook bindend. Er is ook geen tegenstrijdig signaal meer mogelijk wat betreft de herstelwijze.

Artikel 30

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 31

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 32

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 33

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.

Hoofdstuk 5. Slotbepaling

Artikel 34

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