

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - 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
- Tweede principiële goedkeuring na advies van de Vlaamse Woonraad met het oog op advies van de Raad van State

1. SITUERING

Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering het voorontwerp van decreet een eerste keer principiële goed (VR PV 2018/29 – punt 0082). De Vlaamse Regering gelastte mij advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad.

Het advies van de Vlaamse Woonraad (advies 2018/23), als bijlage 1 bij deze nota gevoegd, werd verkregen op 27 september 2018.

Naar aanleiding van dit advies worden enkele aanpassingen aan het voorontwerp voorgesteld, die hierna verder toegelicht worden en die ook aanleiding gaven tot een aanpassing van de memorie van toelichting.

Daarnaast worden enkele bijkomende wijzigingen aangebracht en toegelicht.

2. HET ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD

2.1. Optimalisatie van het instrumentarium

2.1.1. Doelstellingen

De Vlaamse Woonraad geeft aan de doelstellingen bij het optimaliseren van het instrumentarium algemeen te onderschrijven.

2.1.2. Categorieën van gebreken

- *De Raad 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;
 - 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 raad 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 Raad 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 Raad 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.*

In de memorie werd 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. Een toelichting over de redenen waarom het scenario 2 van het Steunpunt wonen slechts ten dele werd gevolgd, werd toegevoegd aan de memorie toegevoegd als volgt:

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 benaderen¹. 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 menonwaardig 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 menonwaardige 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 alle 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.
2. Het scenario bevat een tegenstelling in die zin dat één (ernstig) gebrek van categorie II niet volstaat voor een ongeschiktverklaring maar alle gebreken

¹ 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 Houde, K. & Ryckewaert, M., o.c.

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 zou betekenen. In de strafrechtelijke procedure geldt momenteel immers strafbaarheid bij het verhuren van een woning met één klein gebrek.

Verhouding tussen de ontworpen regeling en scenario 2 van het Steunpunt Wonen

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.

- *Tenslotte geeft de Raad 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. Dit werd toegevoegd aan de modellen van technische verslagen opgenomen in het regelgevingsdossier van het uitvoeringsbesluit, dat tegelijk met voorliggend voorontwerp van decreet aan de Vlaamse Regering wordt voorgelegd.

2.1.3. Afstemming administratieve en strafrechtelijke procedure

- *De Raad kan het voorstel om beide procedures 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 Raad 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. Hier kan het volgende op geantwoord worden:*

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 onder punt 2.1.2): (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.

- *De Raad kan instemmen met de wijziging in het toepassingsgebied van de strafbaarstelling van de woonbezettingnorm en geeft aan dat er nog steeds een administratieve procedure mogelijk is.*

Hier moet op geantwoord worden dat de mogelijkheden van deze administratieve procedure beperkt zijn en een correctie met betrekking tot de mogelijkheid om overschrijdingen van de bezettingnorm te handhaven, aangewezen is.

De bezettingnorm 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 bezettingnorm overschreden wordt, spreekt men van “onaangepastheid”, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode (art. 2, §1, eerste lid, 11°). 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.

Het begrip “onaangepastheid” wordt als maatstaf gehanteerd bij sociale huur (zie artikel 93, §3 en 95, §1 tweede lid VWC), bij private huur (zie artikel 52, §1, derde lid, 4° Vlaams Huurdecreet) en bij huursubsidie (art. 82 VWC).

De woningkwaliteitsregelgeving voorziet geen actieve handhaving van onaangepastheid maar doet dit wél wanneer de overschrijding van de bezettingnorm 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 bezettingnorm (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 bezettingnorm, 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 menonwaardige 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 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 menonwaardige 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 menonwaardige 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 "menonwaardige levensomstandigheden" komt de definitie van "overbewoning" op één lijn met de decretale omschrijving van een gebrek van categorie III, waar de menonwaardigheid eveneens als criterium wordt gehanteerd.

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

- Artikel 82, eerste lid VWC: er wordt hiertoe een artikel 20 toegevoegd aan de tekst van het principiële 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.

- Artikel 92, §3 VWC: er wordt hiertoe een artikel 23 toegevoegd aan de tekst van het principiële goedgekeurde voorontwerp;
- Artikel 95, §1, tweede lid VWC er wordt hiertoe een artikel 24 toegevoegd aan de tekst van het principiële goedgekeurde voorontwerp;
- Artikel 52 van het Vlaams Huurdecreet: er wordt hiertoe een artikel 38 toegevoegd aan de tekst van het principiële goedgekeurde voorontwerp.

Deze aanpassingen hebben geen inhoudelijke wijziging tot gevolg. De artikelen in de principiële goedgekeurde tekst worden hernummerd.

- *De Raad 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.

2.1.4. Waarschuwingsprocedure

- *De Raad geeft aan in beginsel een voorafgaande preventieve aanpak los van sanctionering te kunnen onderschrijven, maar maakt enkele kanttekeningen:*
- *De Raad 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 verklaren. Hier kan het volgende op geantwoord worden:*

Het verblijf van een huurder in een woning met gebreken mag niet nodeloos lang duren. Er moet hierbij inderdaad 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 verschillende 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 hersteltermijn die maximaal 2 maanden kan bedragen 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:
 - 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);
 - stap 3: overschrijding van de termijn van een maand om een waarschuwing te geven en een hersteltermijn toe te kennen (dit vloeit voort uit nieuw artikel 16, §1, 2° VWC);
 - stap 5: geen conforme woning (in de drie hierboven 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.

- De stappen/sleutelmomenten in de waarschuwingsprocedure zijn: 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; 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.

- *Devoor 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 Raad vraagt zich af welke de verhouding is tussen de waarschuwingsprocedure en het snelherstel.*

Het snelherstel maakt deel uit van de procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren (art. 15 VWC). De waarschuwingsprocedure gaat aan deze procedure vooraf en staat er los van. De burgemeester die aanstuurt op snel herstel beschikt over twee mogelijkheden. Hij kan de procedure ongeschiktheid of onbewoonbaarheid opstarten maar kan ook in het kader van de waarschuwingsprocedure een korte hersteltermijn, waarvan hij de duur zelf bepaalt, toekennen. De waarschuwingsprocedure voorziet echter niet in de mogelijkheid voor de burgemeester om zelf het herstel te laten uitvoeren wanneer de korte hersteltermijn niet wordt nageleefd. Dit kan wél in de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid (art. 15, §2, tweede lid).

- *De Raad vraagt zich 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.*

De strafrechtelijke procedure staat los van de waarschuwingsprocedure, net zoals zij losstaat van de administratieve procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. De finaliteit van deze procedures is verschillend en het is niet aangewezen om de mogelijkheden ervan te beperken door interdependenties in te voeren. Niets weerhoudt de betrokken diensten echter om rekening te houden met het bestaan van een parallel lopende procedure. Zo kan een gemeente zelf oordelen of zij het nog nuttig vindt om een waarschuwingsprocedure op te starten terwijl reeds strafrechtelijk onderzoek loopt. Hetzelfde geldt voor een wooninspecteur die kennis heeft van een lopende administratieve procedure.

- *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 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.

2.1.5. Optimalisering bijzondere instrumenten

- *Verbeteringen worden voorgesteld aan de procedure inzake verzegeling en herstellvordering. De Raad meent dat hiermee de toepassingspraktijk kan worden verbeterd. De voorgestelde verbreding van de bevoegdheden van de woningcontroleurs lijkt de Raad redelijk en proportioneel.*

2.2. Integratie van inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen

- *De Raad is van oordeel dat het samenbrengen van alle instrumenten van het woningkwaliteitsbeleid in één juridisch geheel een verbetering inhoudt.*

2.3. Fiscale handhaving

- *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.

- *De Raad 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 verkopen zonder zelf tot herstel van gebreken over te gaan.

- *De Raad 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:

1. De omstandigheden waarin SHM's en private eigenaars zich bevinden zijn verschillend:
 - o 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;
 - o De SHM beheert een groot patrimonium en plant vaak renovaties van meerdere woningen tegelijk;
 - o 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;
 - o De SHM moet werken met openbare aanbestedingen;
 - o De financiering door de VMSW met bijhorende procedures is specifiek voor SHM's;
 - o SHM's hebben soms te maken met protest van de buurt op de komst van sociale huisvesting met lange (beroeps)procedures tot gevolg.
2. 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.

3. 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.
 4. 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).
- *De Raad ondersteunt ten volle het voorzien van de mogelijkheid om digitale automatische rechtentoekenning op basis van reeds beschikbare digitale gegevens mogelijk te maken en om digitale bewijsvoering te faciliteren.*

2.4. Andere modaliteiten

2.4.1. Woningcontroleur

De Raad 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. Deze suggestie kan gevolgd worden. 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. Aan artikel 4 van het voorontwerp wordt daarom een punt 3^o toegevoegd waarmee aan artikel 5 VWC een paragraaf 6 wordt toegevoegd dat een decretaal kader creëert voor:

- Het bepalen van 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 de 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.

2.4.2. Gezondheidsinspecteur

- *De Raad erkent de geringe toepassing van het initiatiefrecht van de gezondheidsinspecteur, maar acht het anderzijds een gemiste kans om een meer integrale aanpak te bewerkstelligen.*

Uit overleg tussen de betrokken diensten is gebleken dat niet het opstarten van een procedure van de Vlaamse Wooncode, maar wel de toepassing van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, de aangewezen werkwijze is. De voorgestelde maatregel is dan ook volkomen logisch en verantwoord.

2.4.3. Wettelijk vermoede inventarisatie

- *De Raad kan het meer sluitend maken van de fiscale handhaving bijtreden.*

3. BIJKOMENDE WIJZIGINGEN AAN DE PRINCIPIEEL GOEDGEKEURDE TEKST

- Artikel 5 van het voorontwerp
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.
- Artikel 6 van het voorontwerp (ingevoegd in de principieel goedgekeurde tekst).
Aan **artikel 8, §2, VWC** 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 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.

Een nieuw artikel 6 wordt ingevoegd in het voorontwerp van decreet. De artikelen die daarop volgen, worden hernummerd.

- Artikel 11 van het voorontwerp
Aan **artikel 16novies, § 1, tweede lid** wordt toegevoegd dat een proces-verbaal van uitvoering van de wooninspecteur dat de sloop of herbestemming vaststelt, volstaat om een woning van de inventaris te schrappen. Dit is in het voordeel van de (potentieel) heffingsplichtige dit niet langer eerst moet wachten op de opheffing van het besluit waarbij de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar werd verklaard.
- Artikel 13 van het voorontwerp.
Aan **artikel 17bis, §1, eerste lid, VWC** wordt de mogelijkheid tot herhuisvesting toegevoegd in geval van menonwaardige omstandigheden. Dit is een logisch gevolg van de omschrijving van de gebreken van categorie III (artikel 4 voorontwerp) en van de uitbreiding van de definitie van “overbewoning” (zie artikel 3 voorontwerp).
- Artikel 14 van het voorontwerp
Wijziging van **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 hersteltermijn 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 de houder van het zakelijk recht de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden moet uitvoeren.

De Vlaamse Regering heeft wél gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de hersteltermijn 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:

- o De hersteltermijn is vastgesteld op 12 of 36 maanden maar er is wel onmiddellijk strafbaarheid bij het verhuren van een woning die niet aan de normen voldoet;

- Deze hersteltermijnen houden geen enkel verband met de heffing en de mogelijkheden van vrijstelling of opschorting ervan. Hierdoor kunnen de bepalingen uit beide regelgevingen deze bepalingen tegenstrijdig lijken. Het bekomen van een verlenging van deze hersteltermijn 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. De verwijzing naar de termijn die door de Vlaamse Regering werd vastgesteld in art. 90, §1, eerste lid, 2° VWC wordt 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).

Het bepalen van hersteltermijnen door de Vlaamse Regering is overbodig geworden. 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.

Een nieuw artikel 14 wordt ingevoegd in het voorontwerp van decreet. De artikelen die daarop volgen, worden hernummerd.

- Artikel 15 van het voorontwerp

In **artikel 20, §4, twaalfde lid** wordt toegevoegd op welke manier het verzet tegen het uitgebrachte dwangbevel ingesteld kan worden. Dit kan met een gerechtsdeurwaardersexploot bij de rechtbank van het arrondissement waar de verzegelde woning ligt.

Er wordt een nieuw **dertiende lid** ingevoegd dat bepaalt dat op het dwangbevel de bepalingen van deel V van het gerechtelijk wetboek houdende bewarend beslag en middelen van tenuitvoerlegging van toepassing zijn.

In **het veertiende lid** (dertiende lid bij de eerste principiële goedkeuring van het voorontwerp) wordt de beroepsmogelijkheid tegen de beslissing van de beboetingsambtenaar ten aanzien van het ingestelde verweer bij de Raad van State gelegd, die met volheid van rechtsmacht zal kunnen oordelen. Bij de eerste principiële goedkeuring kon deze beroepsprocedure nog door de Vlaamse Regering geregeld worden. In het kader van handhaving van administratieve sancties is een procedure bij de raad van State meer geëigend (zie Parl. St. VI. P. 2017-2018, 1275/1, 134.).

- Artikel 17 van het voorontwerp

Er worden twee bijkomende aanpassingen doorgevoerd aan **artikel 20ter** van de Vlaamse Wooncode. In het **eerste lid** wordt de term “hypotheekkantoor” aangepast aan de nieuwe benaming “bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie”.

In het **derde lid** wordt aangegeven dat van het pv van uitvoering logischerwijze ook betrekking kan hebben op arresten en niet alleen op vonnissen en wordt toegevoegd dat het pv ook overgeschreven kan worden na overschrijving van de burgerlijke dagvaarding, maar voor definitieve veroordeling.

- Artikel 22 van het voorontwerp

In **artikel 90, § 2, tweede lid, VWC** wordt de term “hypotheekbewaarder” aangepast naar “hypothecaire openbaarmaking”.

- **Artikel 29 van het principiële goedgekeurde voorontwerp van decreet, dat een nieuwe regeling invoerde**, wordt geschrapt. Door de termijn van opschorting ook te verlengen indien de

hersteltermijn die bij veroordeling door de rechter wordt opgelegd op een later moment afloopt dan de termijn van de opschorting werd een onbillijk voordeel gecreëerd voor een persoon die tevens strafrechtelijk veroordeeld werd (wat een effectieve sanctie is) ten opzichte van een persoon die enkel het voorwerp is van de administratieve procedure en die niet kan genieten van dit potentiële voordeel.

- **Artikel 31 van het principieel goedgekeurde voorontwerp van decreet** wordt geschrapt. Het artikel is overbodig geworden aangezien het de aanpassing inhoudt van een artikel dat ondertussen is opgeheven (2.9.3.0.3, §2, eerste lid, 1°, c) werd opgeheven met ingang van 1/6/2018). De artikelen die daarop volgen, worden hernummerd.
- Artikel 37 van het voorontwerp.
Wijziging van artikel 12, §1, tweede lid van het Vlaams Huurdecreet. 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 studentenhuysvesting, 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.

Een nieuw artikel 37 wordt ingevoegd in het voorontwerp van decreet. De artikelen die daarop volgen, worden hernummerd.

- Artikel 38 van het voorontwerp.
De formulering van dit artikel wordt aangepast aan de wijziging van de definitie van een “onaangepaste woning” en “overbewoonde woning” (zie hoger) zonder de inhoud ervan te wijzigen.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

- *De Vlaamse Woonraad vraagt voldoende ondersteuning en begeleiding voor gemeenten en verwijst naar de nood aan vorming van de woningcontroleurs.*

Deze opmerking is terecht, maar niet van dien aard dat het de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, beïnvloedt.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

- *De Vlaamse Woonraad merkt op dat er voldoende aandacht moet zijn voor bijkomende administratieve opvolging bij de gemeenten die de waarschuwingsprocedure willen toepassen en (meer) conformiteitsattesten willen uitreiken.*

Deze opmerking is terecht, maar niet van dien aard dat het de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, beïnvloedt.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande 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;

2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Raad van State.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

1. Advies 2018/23 van de Vlaamse Woonraad;
2. Het principiële goed te keuren 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;
3. Memorie van toelichting;
4. Het advies van de inspectie van financiën van 7 juni 2018;
5. Het begrotingsakkoord van 16 juli 2018.