



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

DE VLAAMSE REGERING,

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

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

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

Art. 2. Artikel 24, 1^o, 6^o en 8^o en artikel 26 tot en met 30 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, vervangen bij het decreet van 23 december 2016, worden opgeheven.

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

Art. 3. In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vervangen bij het decreet van 29 april 2011 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1^o er worden een punt 4^obis en een punt 4ter ingevoegd die luiden als volgt:

“4^obis conforme woning: een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 5, §1, derde lid, 2^o en 3^o, vertoont;

4^oter conformiteit: het vertonen van geen enkel gebrek als vermeld in artikel 5, §1, derde lid, 2^o en 3^o;”;

2^o punt 10^obis wordt vervangen door wat volgt:

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

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

“10°ter inventaris: de inventaris, vermeld in artikel 16quinquies;

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

10°quinquies kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche, of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;”;

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

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

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

7° punt 16° wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

9° punt 35° wordt opgeheven.

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

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

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

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

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

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

“§6. De Vlaamse Regering kan voorwaarden vastleggen waaraan kandidaat-controleurs van de kwaliteit van woningen moeten voldoen. Die voorwaarden hebben in ieder geval betrekking op:

- 1° diploma's en opleiding;
- 2° beroepskennis en -ervaring;
- 3° de onafhankelijke wijze van handelen van de controleur ten aanzien van opdrachtgevers en commerciële belangen.

De Vlaamse Regering kan:

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

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

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

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

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

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

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

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

In afwijking van paragraaf 1 kan de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afgeven aan de verhuurder in een van de volgende gevallen:

- 1° voor een woning die voor verhuring aangeboden wordt aan een sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 56;
- 2° na een conformiteitsonderzoek voor de tegemoetkoming in de huurprijs, vermeld in artikel 82.

In afwijking van paragraaf 1 kan de wooninspecteur, naar aanleiding van een vraag tot hercontrole als vermeld in artikel 20bis, §6, voor een conforme woning een conformiteitsattest afgeven, als het herstel dat met toepassing van artikel 20bis, §1 is gevorderd voor meerdere woningen in een pand, nog niet volledig is uitgevoerd, op voorwaarde dat hij alle woningen waarvan het herstel is gevorderd onderzoekt en het niet-afgeven van het conformiteitsattest zou leiden tot het verschuldigd zijn van een nakende heffing of een ander ernstig nadeel zou berokkenen aan de aanvrager.”.

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

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

Art. 7. Artikel 11 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 11. Met behoud van de toepassing van de wettelijke bepalingen over de opsporing van de wanbedrijven, vermeld in artikel 20 van dit decreet, hebben de instanties die conform de procedure, vermeld in artikel 5, §4, van dit decreet, bevoegd zijn om een conformiteitsonderzoek in te stellen, het recht om de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om vast te stellen of de woning voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1 en §2 en §3, eerste en tweede lid.

Om hun opdracht, vermeld in het eerste lid, uit te oefenen, kunnen die instanties de volgende handelingen stellen:

- 1° de identiteit opnemen, de voorlegging van identiteitsdocumenten vorderen en de persoonsgegevens die ze in het kader van hun opdracht verzameld hebben bijhouden zolang dat nodig is voor de uitoefening van die opdracht, maar nooit langer dan tien jaar;
- 2° inlichtingen vorderen van iedereen die betrokken is bij of kennis heeft of kan hebben van de feiten die worden gecontroleerd;

- 3° zonder voorafgaande waarschuwing de onmiddellijke voorlegging vorderen van alle informatie, documenten en informatiedragers in geschreven, digitale of analoge vorm;
- 4° zich kosteloos een kopie laten verstrekken in de vorm die ze vragen of zelf een kopie maken van de documenten die voorgelegd worden;
- 5° van hun vaststellingen melding maken in een verslag.

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

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

“Hoofdstuk IIbis. Waarschuwing

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

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

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

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

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

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

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

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede “In afwijking van artikel 18, §1, kan de burgemeester, voor een of meer gebreken” vervangen door de zinsnede “De

burgemeester kan, voor een of meer gebreken van categorie III als vermeld in artikel 5, §1, derde lid, 3°, „.

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

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

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

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

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

„De burgemeester mag voorbijgaan aan de adviesvereiste, vermeld in artikel 15, §1, eerste lid, als de gewestelijk ambtenaar geen advies uitgebracht heeft binnen 75 dagen na de ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet op de hoogte gebracht is van een advies dat uitgebracht is na die termijn.”.

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

„Hoofdstuk IIIbis. Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

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

- 1° woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard conform artikel 15 tot en met 16quater van dit decreet;
- 2° woningen die onbewoonbaar zijn verklaard conform artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

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

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

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

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

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

Dit artikel geldt ook voor de afsplitsbare woningen en voor de bedrijfsruimten waarvan de woning van de eigenaar als verblijfplaats wordt benut en een niet-afplitsbaar onderdeel uitmaakt als vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

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

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

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

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

De gemeenteoverheid brengt de inventarisbeheerder op de hoogte van het besluit of van het definitieve antwoord van de toezichthoudende overheid als vermeld in artikel 333 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

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

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

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

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

Als de woning gesloopt is of een andere bestemming heeft gekregen, schrapt de inventarisbeheerder de woning op basis van het besluit van de burgemeester tot opheffing van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring of op basis van het in artikel 20bis, §6, derde lid vermelde proces-verbaal van uitvoering waarin de sloop of herbestemming wordt vastgesteld.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Als een woning na een conformiteitsonderzoek overbewoond blijkt te zijn, kan de burgemeester ze, op eigen initiatief of op verzoek van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, van de gewestelijk ambtenaar of van de wooninspecteur, bij besluit overbewoond verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de overbewoondverklaring heeft geadviseerd.”.

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

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

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

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

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

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

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

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5," vervangen door de woorden "Als een niet-conforme of overbewoonde woning";

2° paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

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

Het schenden van een verzegeling of het niet-naleven van de voorwaarden die gekoppeld werden aan de opheffing van de verzegeling, is strafbaar met een administratieve geldboete van 500 euro tot 5.000 euro. De boete wordt opgelegd door de beboetingsambtenaar.

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

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

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

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

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

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

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

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zin "Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning , het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, of de specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5." vervangen door de zin "Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen.";

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

"De wooninspecteur neemt de woningen, panden en goederen waarop een vordering als vermeld in paragraaf 1, rust, op in een register dat actief openbaar

wordt gemaakt. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de vorm, inhoud, beheer en gebruik van dat register.”;

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

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

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

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

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

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

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

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

2° het derde lid wordt vervangen door wat volgt:

“Hetzelfde geldt voor het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat het vonnis of arrest is uitgevoerd en voor het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat de in artikel 20bis, § 1 vermelde herstellvordering werd uitgevoerd nadat het exploit tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 20bis, § 5, is overgeschreven.”;

3° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° paragraaf 1 wordt opgeheven;

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

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

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

Art. 23. In artikel 92, §3, eerste lid, 2°bis, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de woorden "sociale huurwoning die een onaangepaste woning is" vervangen door de zinsnede "onaangepaste woning of een woning die niet aan de normen, vermeld in artikel 5, §1, vierde lid, voldoet".

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

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

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

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

Art. 27. In artikel 2.1.6.0.2, eerste lid, 3°, a), van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 december 2016, wordt de zinsnede "artikel 26, § 1, van het voornoemde decreet" vervangen door de zinsnede "artikel 16quinquies, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode".

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

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

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

"Voor de toepassing van het eerste lid geldt, behalve in geval van sloop, het vermoeden dat de woning die is opgenomen in de inventaris vermeld in artikel 16quinquies, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, ononderbroken is blijven voortbestaan vanaf datum van de opname in de inventaris tot op de datum van de schrapping uit deze inventaris met toepassing van artikel 16novies. Dit vermoeden kan slechts worden weerlegd wanneer de woning ophield voort te bestaan na het uitvoeren van handelingen waarvoor een omgevingsvergunning werd afgeleverd".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het gedetailleerde renovatieschema bevat al de volgende stukken:

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

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

De periode van opschorting eindigt op het moment dat de renovatiewerkzaamheden beëindigd zijn of de sloop voltooid is. Ze kan niet langer duren dan twee jaar, tenzij de belastingplichtige aantoont dat voor het herstel van de conformiteit, vermeld in het eerste lid, een omgevingsvergunning noodzakelijk is of tenzij de werken betrekking hebben op drie of meer gebouwen of woningen, of

zo omvangrijk zijn dat ze niet kunnen worden voltooid in twee jaar. In die gevallen bedraagt de maximale periode vier jaar.

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

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

Art. 34. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, wordt een artikel 2.5.7.0.4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

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

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

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het Vlaams Woninghuurdecreet

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 6. Slotbepaling

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

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS