

Vlaamse Woonraad

Phoenixgebouw

Koning Albert II – laan 19, bus 12

1210 BRUSSEL

Advies 4-08

**Advies betreffende het voorontwerp van decreet houdende
bepalingen tot begeleiding van de tweede aanpassing van de
begroting 2008**

8 juli 2008

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Opzet van het decreet.....	3
Advies	4

Voorwoord

Op 20 juni 2008 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de tweede aanpassing van de begroting 2008. Tevens gelastte zij de Vlaamse minister, bevoegd voor financiën met het inwinnen van het advies van de Vlaamse Woonraad over voornoemd voorontwerp van decreet.

De Vlaamse Woonraad heeft op haar zitting van 7 juli 2008 een uiteenzetting gekregen over het voornoemde voorontwerp van decreet. Vermits de raad niet in aantal was om rechtsgeldig te vergaderen werd het advies goedgekeurd volgens de schriftelijke procedure voorzien in het huishoudelijk reglement.

Opzet van het decreet

Onder het hoofdstuk Wonen worden uiteenlopende thema's behandeld.

- de herstellvordering;
- de bevoegdheden van de toezichthouder;
- invordering van subsidies en tegemoetkomingen;
- huurovereenkomsten sociale huurwoningen;
- de rechtsopvolging van de VHM.

1. De herstellvordering (art. 21 t.e.m. 28)

Het betreft hier vooral technische verbeteringen van de herstellvordering en het kamerdecreet.

- het ambtshalve koppelen van een dwangsom aan een herstellvordering wordt in de wooncode en het kamerdecreet afgeschaft;
- de specifieke bepalingen voor niet-eigenaars worden geschrapt;
- het college van burgemeester en schepenen kan geen conformiteitsattest meer afleveren zolang de wooninspectie geen bewijs heeft geleverd dat alle herstellingen werden uitgevoerd.

2. Bevoegdheden toezichthouder (art. 29)

De toezichthouders kunnen voortaan de beslissingen schorsen met betrekking tot de verrichtingen vermeld in de wooncode onder de titels VI en VII genomen door andere sociale woonactoren dan sociale huisvestingsmaatschappijen en erkende huurdiensten.

3. Invordering subsidies en tegemoetkomingen (art. 30)

Dit artikel heeft de ambtenaren van de IVA inspectie RWO de bevoegdheid om ten onrechte genoten subsidies en tegemoetkomingen met betrekking tot huisvesting en niet vermeld in de wooncode, in te vorderen en dwangbevelen met betrekking tot die subsidies op te stellen, uit te vaardigen en uitvoerbaar te verklaren.

4. Sociale huurwoningen (art.31)

De voorgestelde wijziging maakt het mogelijk dat:

- de meerderjarige medehuurder (met uitzondering van gehuwde, wettelijk of feitelijk samenwonende partner) nu de sociale huurwoning dient te verlaten indien de oorspronkelijke huurder het contract opzegt;
- personen die in een crisissituatie verkeren nu ook voor korte termijn woningen kunnen huren die de sociale verhuurder niet noodzakelijk voor beperkte duur bezit.

5. rechtsopvolging VHM

Dit artikel regelt met terugwerkende kracht tot 1 juli 2006 de rechtsopvolging van de VHM door de VMSW.

Advies

Het advies van de Vlaamse Woonraad beperkt zich tot het hoofdstuk IV “Wonen” en het hoofdstuk V “rechtsopvolging VHM”.

Vermits de voorgestelde aanpassingen voornamelijk gaan om technische verbeteringen, verduidelijkingen en voorkoming van misbruiken heeft de Vlaamse Woonraad geen opmerkingen ten gronde met uitzondering van wat volgt.

1. De herstellvordering (art. 21 t.e.m. 28)

Artikels 23 en 27 stellen dat het college van burgemeester en schepenen geen conformiteitsattest kan afleveren zolang de wooninspecteur geen proces-verbaal heeft opgesteld waaruit blijkt dat de opgelegde herstelmaatregel volledig werd uitgevoerd.

De Vlaamse Woonraad treedt het standpunt bij dat deze toevoeging noodzakelijk is omdat nu een conformiteitsattest kan worden afgeleverd zonder dat alle opgelegde herstellingen werden uitgevoerd. Volgens de Vlaamse Woonraad doet een gelijkaardige problematiek zich echter ook voor bij de procedure voor ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Bovendien wijst de Vlaamse woonraad op een verschil tussen de administratieve en de gerechtelijke procedure ingeval van onbewoonbaarverklaring. Bij de administratieve procedure wordt een conformiteitsattest afgegeven zodra de woning geen 15 strafpunten heeft. Bij de gerechtelijke procedure echter mag de woning géén strafpunten meer hebben. De Vlaamse woonraad vraagt zich af of een dergelijk onderscheid wenselijk is en niet in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Het al dan niet kunnen afgeven van een conformiteitsattest is immers louter afhankelijk van de procedure die wordt gevolgd. Bij een administratieve procedure kan een woning opnieuw worden bewoond bij minder dan 15 punten, terwijl dezelfde woning met dezelfde gebreken op basis van de strafrechtelijke procedure niet kan worden bewoond.

De Vlaamse Woonraad vraagt tevens dat de Vlaamse regering de Vlaamse wooninspecteur oplegt om het college van burgemeester en schepenen automatisch mee te delen voor welke woningen een proces-verbaal werd opgesteld waaruit blijkt dat de opgelegde herstelmaatregelen volledig werden uitgevoerd.

2. Bevoegdheden toezichthouder (art. 29)

Artikel 29 laat toe dat de toezichthouders van de IVA Inspectie RWO voortaan ook de beslissingen kunnen schorsen met betrekking tot de verrichtingen vermeld in de Wooncode onder de titels VI en VII genomen door andere sociale woonactoren dan de sociale huisvestingsmaatschappijen en de erkende huurdiensten.

De Vlaamse woonraad vindt dat dit artikel geen meerwaarde heeft ten opzichte van de huidige situatie en dus kan worden geschrapt. Artikel 29 maakt het mogelijk dat de lokale besturen aan hetzelfde toezicht worden onderworpen dan de sociale huisvestingsmaatschappijen voor wat sociaal wonen betreft. De Vlaamse woonraad kan zich vinden in een goed georganiseerd toezicht op alle sociale woonactoren, maar vindt wél dat de wijze waarop het toezicht wordt uitgeoefend maximaal moet rekening houden met de specifieke context van de verschillende actoren. De algemene bepaling van artikel 29 doet dit niet. De Vlaamse woonraad maakte eerder deze bedenking in haar advies 3-08 over het "toezichtsbesluit".

De Vlaamse woonraad vindt dat het gewoon en specifiek toezicht, dat nu wordt uitgeoefend op de gemeenten en OCMW's en hun samenwerkingsverband, al volstaat. De Vlaamse overheid dient zich zodanig te organiseren dat er geen bijkomende administratieve handelingen nodig zijn voor het vergaren van informatie die al bij de Vlaamse overheid aanwezig is.

Een bijkomend toezicht kan alleen op die beslissingen van gemeenten en OCMW's en hun samenwerkingsverbanden waarop nog geen toezicht bestaat maar wel aangewezen is. Bovendien moet dat toezicht dan afgestemd zijn op de regels en termijnen voorzien in het Gemeentedecreet.

In tegenstelling tot de vermelding in de memorie van toelichting reikt dit toezicht veel verder dan het toezicht op het sociaal huurstelsel. De Vlaamse Woonraad vraagt dan ook een duidelijke omschrijving van welke verrichtingen hier precies worden bedoeld.

Het kunnen opleggen van administratieve sancties als bijkomend sanctionerend instrument naar de lokale besturen voor wat het wonen betreft, tast de lokale autonomie onevenredig aan.

3. Sociale huurwoningen (art.31)

De Vlaamse Woonraad deelt de mening dat de voorgestelde wijziging nodig is om misbruiken tegen te gaan. Als een huurder van categorie a), b) of c) de huurovereenkomst opzegt, dan kan de huurder van categorie d) de huurovereenkomst overnemen, alhoewel hij dit niet kan bij overlijden van een huurder van categorie a), b) of c). De Vlaamse Woonraad gaat akkoord met de visie dat huurders van categorie d) een sociale huurovereenkomst niet kunnen overnemen omdat dit de toewijzingsregels al te zeer zou ondergraven. Wel vraagt de Woonraad dat in geval van overlijden van de huurder van categorie a), b) of c) een opzegtermijn van zes maanden zou worden gehanteerd en een opzegtermijn van drie maanden in het geval van beëindiging van de huur door een huurder van categorie a), b) of c) zonder dat de huurder van categorie d) heeft mee opgezegd. Het lijkt de Woonraad logisch dat de huurder van categorie d) de tijd krijgt om een gepaste woning te zoeken.

Verder vraagt de Woonraad dat dit artikel niet met terugwerkende kracht in werking wordt gesteld.