

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1985-1986

6 MAART 1986

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer R. Van Rompaey C.S. —

houdende instelling en reglementering van het woongebruik

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De financiële moeilijkheden waarmede de sociale huisvestingssector te kampen heeft, zijn zeer ernstig. Alles laat vermoeden dat in de komende jaren de sociale huisvestingssector weinig ruimte zal gegund worden ondanks de blijvende en zelfs stijgende behoeften aan sociale woningen tegen aanvaardbare prijzen, zowel wat de aankoop als de verhuur betreft.

Anderzijds waren er op 1 maart 1981 in het Vlaamse Gewest 89.048 onbewoonde particuliere woningen. Indien men dit onbewoonde woningpatrimonium verder zou laten verkrotten en op een bepaald ogenblik zou vervangen door eenzelfde aantal nieuwe sociale woningen zou dit, gerekend aan de huidige prijzen, een uitgave betekenen van 187 miljard frank, ongerekend de financieringskosten.

De oorzaak van deze verkrotting is meestal gelegen in het feit dat de eigenaar hetzij over te weinig financiële middelen, hetzij over onvoldoende ondernemingsgeest beschikt.

Dit voorstel van decreet strekt ertoe aan een beperkt aantal instellingen, zijnde de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen en het Vlaams Woningfonds van Grote Gezinnen een recht

van woongebruik toe te kennen dat hen ertoe verplicht niet-verhuurbare leegstaande woningen in verhuurbare staat te brengen en te verhuren.

De toepassing van dit voorstel van decreet biedt de volgende voordelen.

1. Een groter aantal minder-gegoeden krijgen de gelegenheid een woning te huren tegen een aanvaardbare huurprijs daar deze beperkte renovatie minder zal kosten dan nieuwbouw, terwijl hun woonomstandigheden aanzienlijk zullen verbeteren rekening houdende met de staat van de woningen waarmee zij nu genoegen moeten nemen omwille van de beperkte financiële middelen.

2. De eigenaar hoeft geen uitgaven te doen en krijgt na de delging van de renovatiekosten een verbeterde eigendom, die in waarde is gestegen.

3. De overheid kan een kosteloos sociaal huisvestingsbeleid voeren.

Het is te verwachten dat dit beleid grotendeels op vrijwillige basis zal kunnen gevoerd worden. Slechts uitzonderlijk zal men zijn toevlucht moeten nemen tot een rechterlijke beslissing, wanneer enerzijds de sociale noden dit zouden vereisen en anderzijds de eigenaars in gebreke zouden blijven hun medewerking te verlenen.

Dit voorstel beoogt door een samenwerking tussen de overheid en de eigenaars het woningpatrimonium te verbeteren en alzo meer kansen te bieden voor minder-gegoeden.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Overeenkomstig artikel 19, § 1, tweede lid van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen moet een decreet vermelden of het een aangelegenheid regelt bedoeld in artikel 59bis van de Grondwet of in artikel 107quater van de Grondwet.

Het voorwerp van dit voorstel van decreet is een aangelegenheid die bedoeld is in artikel 107quater van de Grondwet.

Artikel 2

Dit artikel hoeft geen nadere uitleg.

Artikel 3

Dit artikel bevat de definitie van het recht van woongebruik. De goederen waarop dit recht kan gevestigd worden zijn beperkt tot niet-verhuurbare leegstaande woningen, appartementen of gebouwen dienstig tot bewoning, zodat de verhuurbare leegstaande woningen uitgesloten worden en de eigenaar hierover de volledige beschikking behoudt.

Artikel 4

Dit artikel somt limitatief de titularissen van het woongebruik op. Vermits het recht van woongebruik bedoeld is als een instrument van een sociaal huisvestingsbeleid wordt de

uitoefening van dit recht vanzelfsprekend beperkt tot instellingen die een dergelijk beleid dienen te voeren.

Artikel 5

Dit artikel laat toe het recht van woongebruik op een conventionele wijze tot stand te brengen. Slechts wanneer dit geen voldoening zou geven, blijft de mogelijkheid het recht van woongebruik bij rechterlijke beslissing te doen vestigen.

Artikel 6

In het belang van de rechtszekerheid is het wenselijk dat van de bepalingen van het decreet niet kan afgeweken worden. Hierin zijn ook begrepen de bepalingen van de door de Vlaamse Executieve te nemen uitvoeringsbesluiten.

Artikel 7

Dit artikel voorziet in de mogelijkheid zich tot de vrederechter te wenden zo een overeenkomst zou uitblijven.

De vrederechter is verplicht in dit geval de vordering toe te kennen tenzij het gaat om een goed dat het voorwerp uitmaakt van een lopende minnelijke of gerechtelijke verdeling of dat door de eigenaar of de rechthebbende zelf gebruikt wordt.

Het is de bedoeling een minnelijke of gerechtelijke verdeling niet onmogelijk te maken en de eigenaar of de rechthebbende het goed zelf te laten gebruiken indien zij dit wensen.

Artikel 8

Dit artikel bepaalt de inhoud van het genot in hoofde van de woongebruiker, namelijk het recht om het goed in verhuurbare staat te brengen en het te verhuren.

Teneinde te voorkomen dat er enerzijds onverantwoorde investeringen zouden gedaan worden om het goed in verhuurbare staat te brengen en anderzijds nadien zou verhuurd worden aan personen die omwille van hun financiële middelen elders kunnen huren, zal de Vlaamse Executieve de nodige voorwaarden opleggen.

Artikel 9

Vermits de woongebruiker de uitgaven doet, is het ook aangewezen dat hij de inkomsten verwerft.

Artikel 10

Dit artikel voorziet in de verplichting in hoofde van de woongebruiker het goed in verhuurbare staat te brengen en te verhuren.

Zonder deze verplichting zou enerzijds het goed langere tijd nutteloos geïmmobiliseerd blijven en anderzijds het beoogde doel niet verwezenlijkt worden.

Bij de uitvoering van deze verplichting dient rekening gehouden te worden met de omstandigheden waarin de woongebruiker moet werken en met de reglementering waaraan hij gebonden is.

Artikel 11

Dit artikel beoogt dat de woongebruiker het goed zou onderhouden zoals een verhuurder verplicht is dit te doen. Dit houdt ook in dat de woongebruiker de nodige maatregelen moet nemen wanneer de huurder aan zijn verplichtingen zou te kort komen.

Artikel 12

Vanzelfsprekend zullen de inkomsten van het woongebruiksgoed aangewend worden voor de afbetaling van de kosten, zowel van de investeringskosten als van de lasten waartoe de woongebruiker is gehouden.

Het saldo van de inkomsten wordt aan de eigenaar of de rechthebbende uitgekeerd.

Artikel 13

Indien het woongebruiksgoed zou teniet gaan, eindigt ook het recht van woongebruik.

Dit woongebruik kan ook eindigen door opzegging door ieder van de partijen.

Het gebrek aan onderhoud door de woongebruiker in zijn hoedanigheid van verhuurder is een reden om een einde te maken aan het woongebruik.

Artikel 14

Het woongebruik kan beëindigd worden ingevolge een opzegging door één van beide partijen. Voor deze opzegging is in een redelijke termijn van zes maanden voorzien.

Om te vermijden dat de woongebruiker na korte tijd al zou opzeggen zodat de eigenaar of rechthebbende plotseling met een financiële last wordt geconfronteerd, wordt de opzeggingsmogelijkheid voor de woongebruiker uitgesloten zo lang als de ingenottredingskosten niet volledig zijn terugbetaald.

De eigenaar of rechthebbende kan daarentegen altijd opzeggen doch mits betaling van de ingenottredingskosten en de lasten van de woongebruiker, daar bij ontstentenis van een dergelijke voorwaarde de eigenaar of rechthebbende met het oog op een financieel voordeel vrij spoedig zou kunnen opzeggen.

Artikel 15

Teneinde geen rechtsonzekerheid te laten ontstaan bij het einde van het woongebruik bepaalt dit artikel dat de eigenaar of de rechthebbende in de rechten en verplichtingen treedt van de woongebruiker.

R. VAN ROMPAEY

VOORSTEL VAN DECREET

Hoofdstuk 1

Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit decreet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet.

Artikel 2

Dit decreet verstaat onder :

1. woongebruiker : de titularis van het recht van **woongebruik** ;
2. woongebruiksgoed : het goed waarop het woongebruik gevestigd is ;
3. ingenottredingskosten : de kosten, zowel de hoofdsom als de intresten, om het woongebruiksgoed in verhuurbare staat te stellen ;
4. rechthebbende : de houder van andere zakelijke rechten dan de eigendom of medeëigendom ;
5. de Executieve : de Vlaamse Executieve.

Artikel 3

Woongebruik is het recht om van een niet-verhuurbare leegstaande woning, appartement of gebouw dienstig tot bewoning het genot te hebben onder de door dit decreet bepaalde voorwaarden.

Artikel 4

Woongebruik kan alleen verworven worden door de gemeenten, verenigingen van gemeenten, bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen en het Vlaams Woningfonds van Grote Gezinnen.

Hoofdstuk II

Vestiging van het woongebruik

Artikel 5

Het woongebruik kan gevestigd worden hetzij bij overeenkomst, hetzij bij rechterlijke beslissing.

Artikel 6

In de overeenkomst van woongebruik kan niet afgeweken worden van de bepalingen van dit decreet en zijn **uitvoerings-**besluiten.

Artikel 7

Bij ontstentenis van een overeenkomst tussen de eigenaar of rechthebbende van een goed waarop een woongebruik kan gevestigd worden en de kandidaat-woongebruiker, wendt deze laatste zich tot de vrederechter, die het woongebruik toekent.

De vrederechter wijst de vordering slechts als ongegrond af wanneer het een goed betreft dat hetzij het voorwerp uitmaakt van een lopende minnelijke of gerechtelijke verdeling, hetzij door de eigenaar of de rechthebbende zelf effectief gebruikt wordt.

Hoofdstuk III

Rechten van de woongebruiker

Artikel 8

De woongebruiker is gerechtigd het woongebruiksgoed in verhuurbare staat te brengen en te verhuren onder de door de Executieve te bepalen voorwaarden.

Artikel 9

Tijdens de duur van het woongebruik ontvangt de woongebruiker alle inkomsten van het woongebruiksgoed.

Hoofdstuk IV

Verplichtingen van de woongebruiker

Artikel 10

Na verwerving van het woongebruik is de woongebruiker gehouden zo spoedig mogelijk het woongebruiksgoed in verhuurbare staat te brengen en te verhuren.

Artikel 11

Tijdens de duur van het woongebruik neemt de woongebruiker alle verplichtingen van de verhuurder ten opzichte van de huurder op zich.

Artikel 12

De woongebruiker wendt de inkomsten van het woongebruiksgoed aan voor de afbetaling van de **ingenottredingskosten** en van de lasten waartoe hij als verhuurder en als woongebruiker is gehouden.

Na volledige afbetaling van de ingenottredingskosten keert de woongebruiker de huurprijs uit aan de eigenaar of de rechthebbende na aftrek van de kosten die hij als woongebruiker en als verhuurder dient te dragen.

Hoofdstuk V
Beëindiging van het woongebruik

Artikel 13

Het woongebruik eindigt :

- door het tenietgaan van het woongebruiksgoed ;
- door opzegging, hetzij door de eigenaar of rechthebbende, hetzij door de woongebruiker ;
- door het gebrek aan onderhoud van het woongebruiksgoed vanwege de woongebruiker in zijn hoedanigheid van verhuurder.

Artikel 14

Zowel de woongebruiker als de eigenaar of de rechthebbende kunnen het woongebruik niet opzeggen dan met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. De opzegging geschiedt bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot.

De woongebruiker kan slechts opzeggen tegen een datum waarop de ingenottredingskosten volledig zijn terugbetaald.

De opzegging door de eigenaar of de rechthebbende is slechts geldig voor zover hij vóór het verstrijken van de opzegging de nog niet betaalde ingenottredingskosten en de lasten van de woongebruiker, zowel in diens hoedanigheid van verhuurder als woongebruiker, heeft voldaan.

Artikel 15

Bij het einde van het woongebruik treedt de eigenaar of de rechthebbende in de rechten en de verplichtingen van de woongebruiker.

R. VAN ROMPAEY
F. CAUWENBERGHS
M. TYBERGHIEN-VANDENBUSSCHE
R. UYTTENDAELE
A. VANHAVERBEKE
