

# VLAAMSE RAAD

ZITTING 19851986

12 MAART 1986

## VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer M. Olivier c.s. —

**houdende bestrijding van de leegstand**

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De leegstand in ons woningpatrimonium blijkt steeds toe te nemen. De woningschouwingen in de respectieve jaren uitgevoerd tonen aan dat er in 1961 2,72 ten honderd leegstand is (41.658 woningen), dat in 1970 de leegstand 3,20 ten honderd (54.334 woningen) bedraagt en in 1981 reeds 4,53 ten honderd (89.048 woningen). Er zijn tot op heden geen recentere officiële statistieken voorhanden.

De leegstand is op zichzelf reeds een verontrustend gegeven. Ervaring leert immers dat leegstand en verkrotting, die daar dikwijls het gevolg van is, binnen de oudere stadsbuurten snel om zich heen kunnen grijpen. Het onesthetisch uitzicht van dergelijke onbewoonde panden werkt vanzelfsprekend negatief in op het totale stadsbeeld.

Ook om hygiënische redenen dient aan de leegstand een beperking te worden opgelegd. Onbewoonde en verkrottende huizen of buurten worden spoedig verzamelplaatsen voor allerlei afval en ongedierte, en kunnen in dit opzicht een bedreiging voor de openbare gezondheid uitmaken.

De slechte toestand waarin vele woningen verkeren, is niet altijd toe te schrijven aan manifeste onwil van de eigenaar om bepaalde werken uit te voeren. Vaak ligt financiële onzekerheid of onvermogen aan de basis van de beslissing van de eigenaar om niet tot verbeteringswerken over te gaan. In een studie over de leegstand in de Brusselse agglomeratie die in 1983

op aanvraag van de Koning Boudewijnstichting werd uitgevoerd, komt dit duidelijk naar voor. Zo verklaarden 60 ten honderd van de eigenaars dat zij de nodige werken zouden uitvoeren wanneer zij op enige vorm van hulp konden rekenen. De helft van de eigenaars was bereid hun goed op lange termijn ter beschikking te stellen van een openbaar bestuur tegen een jaarlijkse vergoeding. Nog meer succes kende het voorgestelde alternatief dat er in bestaat gunstige voorwaarden toe te kennen aan kandidaat-huurders die willen renoveren. De eigenaars blijken dus bereid toegevingen te doen om hun eigendom in goede staat te kunnen bewaren.

De hierboven aangehaalde cijfers over de omvang van de leegstand mogen ons er niet toe verleiden te beweren dat er een overschot aan goede woongelegenheden zou bestaan. Uit de resultaten van de woningschouwing van 1981 valt immers af te leiden dat ongeveer 250.000 bewoonde panden **zulkdanige** gebreken vertonen dat zij gesloopt en vervangen moeten worden. Dit betekent dus ook dat 250.000 Vlaamse gezinnen in woongelegenheden huizen die strikt genomen niet meer voor bewoning geschikt zijn. Er dienen dus initiatieven te worden genomen om binnen afzienbare tijd een aantal aangepaste woongelegenheden te creëren.

De hierboven aangehaalde vaststellingen hebben ons ertoe aangezet een voorstel uit te werken waardoor de mogelijkheid geopend wordt om een aantal leegstaande gebouwen tot aangepaste woongelegenheden om te vormen volgens een formule die zowel voor de eigenaars als voor het betrokken openbaar bestuur voldoening kan geven. Wij nemen hierbij bewust niet onze toevlucht tot de onteigening, niet alleen omdat deze veelal tegen zijn wil in aan de eigenaar wordt opgedrongen, maar ook en vooral omdat dit voor het betrokken openbaar bestuur, in casu de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende vennootschappen, financieel niet haalbaar is.

De procedure die wij invoeren, leidt ertoe dat bepaalde leegstaande woningen door de erkende bouwmaatschappijen in beheer kunnen worden genomen, mits aan de eigenaar een jaarlijkse vergoeding te betalen. Deze verbintenis wordt in een huurcontract vastgelegd. Vooraleer hiertoe over te gaan wordt aan de eigenaar de kans gegeven om zelf de toestand van de woning te verbeteren, ze te verhuren of te verkopen. Als tegenprestatie voor het in beheer nemen gaat de bouwmaatschappij over tot sanering van de woning, of tot sloping en **herbebouwing** van het perceel. De duur van de huurovereenkomst bedraagt 27 jaar, termijn die het voor de erkende bouwmaatschappij mogelijk moet maken om de gedane kosten te recupereren. De eigenaar krijgt anderzijds de zekerheid dat de eigendom geen nadelige gevolgen mag dragen van dit beheer.

Het probleem van de onaangepaste behuizing zal echter niet zomaar verdwijnen door op louter materieel vlak in een aantal geschikte woongelegenheden te voorzien. Om op lange termijn een verbetering in de woontoestand te bereiken moeten deze woningen te huur kunnen worden aangeboden onder **zulkdanige** voorwaarden dat de huidige bewoners van de „ongezonde” woningen zich ertoe aangetrokken voelen. Mijn voorstel voorziet er dan ook in dat de premiewetgeving, zoals die geldt voor particuliere initiatiefnemers die tot sanering of sloping en herbebouwing overgaan, ook zou gelden voor die woningen die de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende vennootschappen door middel van dit decreet in beheer krijgen, Voor de latere berekening van de

huurprijzen kan dit een beduidend verschil uitmaken, waardoor deze woningen voor de gestelde doelgroep bereikbaar worden. Zodoende kan dit voorstel leiden tot zowel een reële verbetering van ons woningpatrimonium als tot een betere behuizing van onze bevolking.

M. OLIVIER

---

## VOORSTEL VAN DECREET

### Artikel 1

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

### Artikel 2

Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder :

1. leegstand : het gedurende minimum twee jaar ononderbroken onbewoond blijven van woningen welke als **hoofdverblijf** zijn bedoeld of steeds als zodanig hebben gediend ;

2. saneren : het uitvoeren van die werken aan een leegstaande ongezond-verbeterbare woning, die aanleiding kunnen geven tot het toekennen van een saneringspremie volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Executieve van 28 april 1982 tot instelling, voor het Vlaamse Gewest, van voordelen voor de sanering van ongezonde woningen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Executieve van 30 juli 1982, 17 juli 1984 en 12 juni 1985 ;

3. toestand van de woningen : de categorie waartoe de woning kan worden ingedeeld door beoordeling van de uitwendige toestand ervan volgens de normen van toepassing voor de woningschouwingen in het Vlaamse Gewest. De categorieën worden, naar analogie van de woningschouwingen in het Vlaamse Gewest, als volgt vastgesteld :

categorie 1 : woningen zonder gebreken,

categorie 2 : woningen met lichte gebreken,

categorie 3 : woningen met lichte en enkele zware gebreken,

categorie 4 : woningen met meerdere zware gebreken.

Daaraan wordt voor de toepassing van dit decreet één categorie toegevoegd :

categorie 5 : ongezond-onverbeterbaar verklaarde woningen ;

4. ongezond-onverbeterbaar : een woning is **ongezond-onverbeterbaar** wanneer zij het voorwerp uitmaakt van een besluit van de Gemeenschapsminister die bevoegd is voor de huisvesting, of zijn afgevaardigde of de burgemeester, en waarin deze woning ongezond-onverbeterbaar verklaard wordt ;

5. bouwmaatschappij : de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of een door haar erkende vennootschap

### Artikel 3

Op het einde van elk jaar wordt door de burgemeester of zijn afgevaardigde een lijst opgemaakt van de woningen welke aan de normen voor leegstand beantwoorden. Deze lijst vermeldt tevens de toestand waarin deze woningen verkeren alsmede de kadastrale gegevens ervan, alsmede de volledige identiteit van de eigenaar.

### Artikel 4

Aan de eigenaars van in artikel 3 bedoelde woningen wordt per aangetekend schrijven door de burgemeester ter kennis gebracht dat :

- de betreffende woning op de in artikel 3 vermelde lijst der leegstand geplaatst werd ;
- deze woning door een bouwmaatschappij in beheer kan worden genomen volgens de bepalingen van artikel 6.

Evenzo wordt aan de eigenaar meegedeeld dat deze maatregel niet van toepassing is indien hij binnen de termijn van één jaar, te rekenen vanaf de datum waarop hem de beslissing zoals bepaald in het eerste lid van dit artikel werd betekend, besluit, rekening houdend met de toestand waarin deze woning verkeert, over te gaan tot :

- de verhuring of verkoop van die woning ;
- de sanering van die woning ;
- het slopen van die woning en het aanvragen van een bouwvergunning.

De burgemeester of zijn afgevaardigde stelt vast of de voorwaarden vervuld zijn om de betrokken woning van de in artikel 3 bedoelde lijst te schrappen.

Indien de eigenaar meent bijzondere omstandigheden te kunnen invoeren, die de tijdelijke leegstand van de woning kunnen verrechtvaardigen, kan hij een met redenen omklede aanvraag richten aan de Gemeenschapsminister onder wiens bevoegdheid de huisvesting valt, om een afwijking van deze procedure toe te staan. Deze beslist na advies van de gemeentelijke overheid van de gemeente waar de woning gelegen is. De gemeentelijke overheid verstrekt dit advies binnen dertig dagen nadat zij daartoe door de Gemeenschapsminister werd verzocht.

#### Artikel 5

Na het verstrijken van de in artikel 4 bedoelde termijn van één jaar wordt de in artikel 3 bedoelde lijst door de burgemeester overgemaakt aan die bouwmaatschappijen waarvan het werkgebied tot zijn gemeente behoort.

De bouwmaatschappijen zijn gemachtigd de leegstaande woningen door hun afgevaardigde te laten bezichtigen. De eigenaar dient de afgevaardigde van de bouwmaatschappij toegang tot de woning te verlenen.

#### Artikel 6

De bouwmaatschappijen kunnen een of meer van de woningen die op de lijst van de leegstand werden geplaatst, in beheer nemen, mits te voldoen aan de voorwaarden welke gesteld worden in artikelen 7 en 8.

Zij dienen deze keuze bekend te maken binnen de termijn van drie maanden volgend op de datum waarop zij de lijsten van de leegstand ontvangen hebben. De eigenaars van de woningen en de burgemeester worden van de beslissing van de bouwmaatschappij op de hoogte gebracht binnen acht dagen na het verstrijken van de hierboven bedoelde termijn van drie maanden.

#### Artikel 7

Het beheer van de bouwmaatschappij over de in artikel 6 bedoelde woningen wordt vastgelegd door middel van een huurcontract met een termijn van zevenentwintig jaar en telkens voor negen jaar verlengbaar.

Dit contract is door de eigenaar of zijn erfgenamen **opzeg-**

baar op het einde van het negende en het achttiende jaar, met een vooropzegperiode van één jaar en mits betaling aan de bouwmaatschappij van de door de Ontvanger der Registratie geschatte meerwaarde van de woning.

De Vlaamse Executieve bepaalt de voorwaarden waaronder het in beheer nemen moet worden toegestaan.

Indien de eigenaar daarmee instemt kan het huurcontract ingaan op een tussen beide partijen overeen te komen datum.

Indien de eigenaar zich niet akkoord verklaart met de beslissing van de bouwmaatschappij tot het in beheer nemen van de leegstaande woning, wordt het beheer van rechtswege door de bouwmaatschappij overgenomen op de eerste dag van de derde maand na de betekening van de beslissing van de bouwmaatschappij zoals bedoeld in artikel 6 en onder de voorwaarden bepaald door de Vlaamse Executieve.

#### Artikel 8

De bouwmaatschappij verplicht zich ertoe de woningen te saneren of deze te slopen en het perceel te herbebouwen. Tevens is zij ertoe gehouden de woning daarna te verhuren volgens de bepalingen van artikel 80ter van de Huisvestingscode. Voor de berekening van de basishuurprijs van de woningen worden evenwel de premies en toelagen verkregen volgens de bepalingen van het derde lid van dit artikel, van de totale kostprijs van de woning afgetrokken.

De Vlaamse Executieve bepaalt de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de in het eerste lid bedoelde saneringsoperaties en de in artikel 9 en 10 bedoelde aankopen worden gefinancierd.

Voor de sanering of heroprichting van de woningen waarover zij ter uitvoering van dit decreet het beheer verwerven, kunnen de bouwmaatschappijen aanspraak maken op de premies en toelagen welke een particuliere initiatiefnemer onder dezelfde omstandigheden zou kunnen bekomen.

#### Artikel 9

Na verloop van de termijn van zevenentwintig jaar en indien de eigenaar geen verdere verbintenis met de bouwmaatschappij wenst aan te gaan, betaalt hij aan deze laatste de door de Ontvanger der Registratie geschatte meerwaarde van de woning, die het resultaat is van de uitgevoerde sanerings- en onderhoudswerken.

Indien de eigenaar een verdere verbintenis met de bouwmaatschappij wenst aan te gaan, kan het huurcontract worden verlengd voor een termijn van telkens negen jaar.

Indien de eigenaar na verloop van het contract de woning wenst te koop aan te bieden, kan de bouwmaatschappij hierop een bod doen, gelijk aan de door de Ontvanger der Registratie geschatte waarde, verminderd met de geschatte meerwaarde zoals bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

#### Artikel 10

Wanneer een eigenaar na het beëindigen van het huurcontract zijn woning terug in beheer neemt en binnen de termijn van één jaar niet overgaat tot verkoop of verhuur ervan, kan de bouwmaatschappij zich beroepen op artikel 20 van de Huis-

vestingscode om de onteigeningsprocedure in te zetten, ten-einde de woning aan te kopen tot nut van het algemeen.

Bij ontstentenis hiervan wordt de woning opnieuw op de in artikel 3 bedoelde lijst geplaatst, zodat de procedure van **verhuring** kan herbegonnen worden.

M. OLIVIER

J. DE ROO

C. MARCHAND

---