Vlaams Parlement

1447 (2017-2018) – Nr. 1
ingediend op 16 januari 2018 (2017-2018)

Ontwerp van decreet

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

verzendcode: WON

INHOUD

Memorie van toelichting 3
Voorontwerp van decreet van 14 juli 2017 21
Advies van de Vlaamse Woonraad 29
Voorontwerp van decreet van 29 september 2017 45
Advies van de Raad van State 53
Ontwerp van decreet 69

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. Algemene toelichting

Het sociaal beheersrecht is een bijzonder instrument van het woonbeleid. De modaliteiten, voorwaarden en procedure voor de toepassing ervan staan al sinds 1997 in de Vlaamse Wooncode. Door gebruik te maken van dit recht kunnen ongeschikte en onbewoonbare woningen die de woningbezitter niet tijdig herstelt in beheer genomen worden. De initiatiefnemer kan dan zelf de nodige renovatiewerken uitvoeren en de woning vervolgens voor minstens negen jaar verhuren als sociale huurwoning. Ook leegstaande woningen die in orde zijn kunnen in beheer genomen worden om als sociale huurwoning te kunnen verhuren.

Dit instrument kan dus bijdragen tot enerzijds het verbeteren van de woningkwaliteit en anderzijds het verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen. Toch wordt vastgesteld dat men er tot op heden amper gebruik van maakte. Daarom werd het instrument aan een grondige evaluatie onderworpen. Dat gebeurde in samenwerking met een aantal steden en gemeenten die een proactief woningkwaliteitsbeleid voeren. De belangrijkste knelpunten en toepassingsproblemen die tijdens deze oefening werden gedetecteerd zijn de volgende:

- het sociaal beheersrecht kan alleen worden toegepast op leegstaande woningen die voldoen aan de woningkwaliteitsvereisten of op ongeschikte en onbewoonbare woningen die niet tijdig gerenoveerd, verbeterd of aangepast worden. Leegstaande woningen die (nog) niet voldoen aan de woningkwaliteitsvereisten of verwaarloosde woningen kunnen dus niet in sociaal beheer genomen worden. Voor de twee bestaande categorieën is er bovendien een verschillend en complex procedureel spoor uitgewerkt;
- naast de gemeenten kunnen ook het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW), de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), het Vlaams Woningfonds en het sociaal verhuurkantoor (SVK) woningen in sociaal beheer nemen, maar de gemeenten zijn als regisseur van het lokale woonbeleid het beste geplaatst om dit te doen;
- de mogelijkheid om op voorhand toegang tot de woning af te dwingen, zodat de woningkwaliteit kan worden beoordeeld, is niet voorzien. Dat is nochtans essentieel om te kunnen inschatten of het instellen van het sociaal beheer wenselijk en haalbaar is;
- de decretale bepalingen met betrekking tot het instellen van het sociaal beheersrecht voorzien in een strikte onderhandelingsprocedure met dwingende vervaltermijnen. Dat geeft weinig mogelijkheden tot flexibiliteit. Bovendien biedt het de woningbezitters, die meestal al lang onwillig zijn vóór de procedure wordt opgestart, teveel mogelijkheden om de toestand te laten aanslepen. De procedure om het sociaal beheer in te stellen moet dus kort en krachtig zijn en op die manier voor woningbezitters de laatste kans zijn om alsnog zelf tot actie over te gaan;
- er is geen expliciete machtiging voorzien ten aanzien van de initiatiefnemer om renovatiewerken uit te voeren aan de woning die hij in beheer heeft genomen. Het is evenmin duidelijk hoever de initiatiefnemer hierin kan of mag gaan. Ook het principe dat de duurtijd van het sociaal beheer wordt bepaald op basis van de gemaakte kosten, met een minimumduur van 9 jaar, is op heden onvoldoende uitgewerkt, net als de jaarlijkse vergoeding voor de woningbezitter;
- de uitoefening van het sociaal beheer in een gebouw met meerdere woningen is moeilijk, omdat er vaak niet alleen renovatiewerken aan de woning zelf, maar ook aan de gemeenschappelijke delen moeten gebeuren;
- als een woning tijdens de duurtijd van het sociaal beheer verkocht wordt zijn de rechten en plichten van de nieuwe woningbezitter onduidelijk.

De globale conclusie van de evaluatie is dat het sociaal beheer in bepaalde situaties een effectief instrument kan zijn op voorwaarde dat 1) de juridische knelpunten worden weggewerkt; 2) de toepassing eenvoudiger wordt; en 3) er vanuit het gewest in een ondersteuningsaanbod wordt voorzien. In de artikelsgewijze toelichting wordt omstandig uitgelegd op welke manier en vanuit welke redenering de voorgestelde bepalingen aan de eerste twee voorwaarden tegemoetkomen (artikel 3 van voorliggend ontwerp). Het ondersteuningsaanbod (de derde voorwaarde) zal hierop voortbouwen.

Naast de voorstellen tot aanpassing van het sociaal beheersrecht worden er in voorliggend ontwerp twee beperkte wijzigingen voorgesteld aan een ander instrument van het woonbeleid, namelijk het recht van voorkoop (artikel 2 van voorliggend ontwerp). De eerste wijziging is noodzakelijk omwille van de link met de voorstellen voor aanpassing van het sociaal beheersrecht. De tweede wijziging herstelt de mogelijkheid om het recht van voorkoop uit te oefenen op verwaarloosde woningen. Die mogelijkheid was ongewild weggevallen door het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen. Dat decreet noopt tevens tot de correcties aan het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, die in hoofdstuk 3 van het voorliggend ontwerp (artikelen 4 tot en met 9) worden voorgesteld.

B. Toelichting bij de artikelen

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 2

In het ontworpen artikel worden twee beperkte wijzigingen voorgesteld aan artikel 85 van de Vlaamse Wooncode. Dat artikel regelt het recht van voorkoop.

In het ontworpen punt 1° wordt artikel 85, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode vervangen. Dat is nodig omwille van de link tussen het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht. De initiatiefnemer van het sociaal beheersrecht heeft immers ook een recht van voorkoop op de woning die hij in sociaal beheer heeft. De mogelijke begunstigden van het recht van voorkoop zijn in dat geval op heden de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn. Maar aangezien in artikel 3 van voorliggend ontwerp van decreet wordt voorgesteld om de initiatiefnemer van het sociaal beheersrecht te beperken tot de gemeente, moet dat voor wat betreft het recht van voorkoop parallel worden aangepast.

De Vlaamse Woonraad stelt in haar advies voor om het recht van voorkoop op woningen in sociaal beheer toch uit te breiden tot de sociale verhuurders aangezien zij, en in het bijzonder de sociale huisvestingsmaatschappijen, volgens de raad zullen instaan voor de sociale aanwending van de woningen in sociaal beheer.

Het voorontwerp werd niet aangepast aan deze suggestie. Volgens de logica van de voorgestelde vereenvoudigde procedure ligt het initiatiefrecht exclusief bij de gemeente, die daarna desgewenst een SVK aantrekt om de woning te verhuren. Het is niet wenselijk dat dat SVK zelf een voorkooprecht heeft (want dit behoort

niet tot haar kernopdracht) en het voorkooprecht uitbreiden tot andere sociale verhuurders – die niet betrokken zijn bij het sociaal beheer – is moeilijk te verantwoorden.

Op advies van de Vlaamse Woonraad wordt in de voorliggende tekst wel geëxpliciteerd dat het recht van voorkoop maar geldt in de periode waarin het sociaal beheersrecht (of de vrijwillige renovatieovereenkomst van artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode) wordt uitgeoefend. Er wordt ook ingegaan op de suggestie om de uitzondering op het recht van voorkoop bij mede-eigendom te behouden.

Het voorgestelde punt 2° herstelt de mogelijkheid om het recht van voorkoop uit te oefenen op verwaarloosde woningen. Die mogelijkheid was ongewild weggevallen door het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen.

Artikel 3

– Definiëring van de 'houder van het zakelijk recht' (nieuw artikel 90, §1, Vlaamse Wooncode, wordt de 'woningbezitter' op advies van Raad van State)

Het ontworpen artikel 90, §1, voorziet in de definitie van de houder van het zakelijk recht. Dat verhoogt de leesbaarheid doorheen het artikel.

De Raad van State merkt op dat het begrip 'houder van het zakelijk recht' al gebruikt wordt in andere bepalingen van de Vlaamse Wooncode, namelijk in artikel 20ter, zesde en zevende lid, artikel 20quater, eerste lid, en artikel 20quinquies. De Raad stelt voor om ofwel het begrip 'houder van het zakelijk recht' algemeen te definiëren en dus in artikel 2, §1, van de Vlaamse Wooncode op te nemen, ofwel een ander begrip te hanteren.

Aangezien met betrekking tot het sociaal beheersrecht een beperktere invulling wordt gegeven aan het begrip 'houder van het zakelijk recht' dan bedoeld is in de artikelen 20ter, 20quater en 20quinquies, wordt de aanbeveling van de Raad gevolgd om een ander begrip te hanteren, namelijk de 'woningbezitter'.

– Voorstel tot aanpassing van de initiatiefnemer van het sociaal beheersrecht (nieuw artikel 90, §2, eerste lid, Vlaamse Wooncode)

Momenteel duidt de Vlaamse Wooncode de gemeente, het OCMW, de VMSW, de SHM, het Vlaams Woningfonds en het SVK aan als begunstigde van het sociaal beheersrecht. Maar:
– de OCMW's worden op termijn geïntegreerd in de gemeente;
– SHM's en SVK's zien zichzelf geen woningen in sociaal beheer nemen. Zij kunnen mogelijk wel een rol spelen bij de effectieve uitwerking van een sociaal beheersrecht (bijvoorbeeld renovatie, optreden als verhurende instantie enzovoort), maar zullen niet zelf een procedure opstarten. Hetzelfde kan vermoedelijk gezegd worden voor het Vlaams Woningfonds;
– het behoort niet tot de kerntaken van de VMSW om zelf panden te renoveren en sociaal te verhuren;
– de gemeenten zijn de centrale speler in het lokale woningkwaliteitsbeleid en nemen in het kader daarvan de nodige maatregelen om de woningkwaliteit te bewaken en te verbeteren.

Daarom wordt in voorliggend ontwerp voorgesteld de initiatiefnemer te beperken tot de gemeente. Zij zijn het best geplaatst om de beslissing te nemen welke woningen in sociaal beheer genomen moeten/kunnen worden. Een intergemeentelijk samenwerkingsverband Lokaal Woonbeleid kan hierin wel voorbereidend

werk leveren, maar de beleidsbeslissing, en dus ook het initiatiefrecht, ligt bij de gemeente.

De Vlaamse Woonraad vraagt in haar advies te overwegen om de sociale verhuurder als initiatiefnemer opnieuw toe te voegen, eventueel mits overleg met, toestemming van of melding aan de gemeente.

Het voorontwerp werd op dit punt niet bijgestuurd. Er bestaat geen democratisch toezicht op de sociale verhuurders, terwijl dit noodzakelijk is omdat de toepassing van het sociaal beheersrecht een verregaande maatregel is. Zeker gelet op het feit dat er in de voorgestelde nieuwe procedure een toegangsrecht wordt voorzien. Het is wenselijk om dat recht voor te behouden voor lokale besturen. Daar komt nog bij dat de gemeente de regisseur is van het woonbeleid die, in tegenstelling tot de sociale verhuurders, een opdracht heeft met betrekking tot beide aspecten van de doelstelling van het sociaal beheer, namelijk én de woningkwaliteit verbeteren én het aanbod aan sociale woningen vergroten. Ten slotte is uit de evaluatie van het sociaal beheersrecht gebleken dat het sociaal verhuurkantoor de meest logische partner is voor de gemeente na het in beheer nemen van een woning. En deze sector is – blijkens dezelfde evaluatie – wel geïnteresseerd om de woningen die de gemeente in beheer heeft genomen te verhuren, maar ze wil principieel geen initiatiefrecht (ze wil immers alleen op vrijwillige basis zelf woningen inhuren).

– Voorstel tot aanpassing van het toepassingsgebied van het sociaal beheersrecht (nieuw artikel 90, §2, eerste lid, Vlaamse Wooncode)

Het sociaal beheersrecht kan op heden alleen worden toegepast op leegstaande woningen die voldoen aan de woningkwaliteitsvereisten of op ongeschikte en onbewoonbare woningen die niet tijdig gerenoveerd, verbeterd of aangepast worden. Beide categorieën volgen nadien een verschillend procedureel spoor.

Het is niet duidelijk wat precies de motieven waren voor deze onderscheiden procedure, noch voor de keuze om het sociaal beheersrecht te beperken tot deze twee categorieën van woningen. De memorie van toelichting brengt hierover geen verduidelijking. Uit de evaluatie is gebleken dat het wenselijk is om het sociaal beheersrecht ook mogelijk te maken voor leegstaande woningen die nog niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen en voor verwaarloosde woningen. Wellicht heeft de decreetgever dit destijds niet voorzien omdat men ervan uitging dat in deze gevallen steeds zeer grondige renovatiewerken vereist zijn en de toepassing van het sociaal beheer zou daarom in die situaties niet wenselijk zijn.

Uit de praktijk blijkt echter dat dat niet per definitie het geval is. Een leegstaande woning die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen kan soms met beperkte investeringen in orde worden gebracht. Voor verwaarlozing moeten we rekening houden met de recente decentralisering. Tot 31 december 2016 vereiste verwaarlozing, zoals voorheen uitgewerkt in het gewestelijk model van technisch verslag, inderdaad steeds zeer grondige renovatiewerken. Er was immers pas sprake van verwaarlozing als een woning of gebouw minstens 18 strafpunten behaalde op dat technisch verslag en die grenswaarde werd pas bereikt als een pand meerdere zeer ernstige tekenen van verval vertoonde. Maar de gemeenten kunnen het decretale kader van verwaarlozing sinds 1 januari 2017 zelf nader invullen. Bijgevolg kunnen nu – afhankelijk van de gemeentelijke criteria van verwaarlozing – ook minder ernstige gevallen van verwaarlozing opgenomen worden in het gemeentelijke verwaarlozingsregister. Het lijkt daarom nuttig om de toepassing van het sociaal beheersrecht niet bij voorbaat uit te sluiten voor verwaarloosde woningen, maar de opportuniteitsbeoordeling geval per geval aan de gemeente over te laten.

Daarom wordt in het ontwerp (nieuw artikel 90, §2, eerste lid) voorgesteld om het toepassingsgebied algemeen te omschrijven met verwijzing naar de woningen op

het gemeentelijk leegstandsregister, het gemeentelijk verwaarlozingsregister en de woningen op de Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (VIVOO).

De Vlaamse Woonraad vindt het niet aangewezen om het sociaal beheer op te starten bij verwaarloosde woningen die de eigenaar-bewoner zelf bewoont. Ze stelt voor om voor dergelijke situaties een uitzondering op het toepassingsgebied te overwegen.

In het voorliggend ontwerp wordt op deze bedenking niet ingegaan. Ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen die door de woningbezitter bewoond worden kunnen ook nu al in sociaal beheer genomen worden. De laatste bewoner heeft bovendien een absolute prioriteit bij toewijzing van de woning. Voor de eigenaar-bewoner die teveel verdient kan desgewenst in het besluit van de Vlaamse Regering (BVR) een afwijking op de inkomensgrenzen voorzien worden.

De Vlaamse Woonraad vraagt met het oog op de toepassing van het sociaal beheersrecht op verwaarloosde woningen ook een minimaal Vlaams kader voor het beoordelen van verwaarlozing. Aangezien de beoordeling en de registratie van verwaarlozing sinds dit jaar een gemeentelijke bevoegdheid is, is het immers mogelijk dat een gemeente ook woningen met minder ernstige inbreuken opneemt in het verwaarlozingsregister. Ze stelt de vraag of de uitoefening van het sociaal beheersrecht in dergelijke gevallen wel proportioneel is.

Hier wordt evenmin op ingegaan. Er is voor verwaarlozing, net zoals voor leegstand, decretaal nog steeds een minimaal kader bepaald dat de lokale besturen moeten volgen (namelijk artikel 25 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996). Het is aan de lokale besturen om hier verder invulling aan te geven. Hiermee is uitvoering gegeven aan de aanbevelingen van de paritaire commissie decentralisatie. Het is geenszins wenselijk om daar nu deels op terug te komen. En bovendien: bij het vaststellen van verwaarlozing moet de gemeente de beginselen van behoorlijk bestuur respecteren. Het beoordelen van de proportionaliteit van een maatregel hoort daarbij. Dat moet dus niet meer specifiek geregeld worden.

De Vlaamse Woonraad pleit er ook voor om te verankeren dat het sociaal beheer enkel wordt toegepast op woningen van 'manifest onwillige eigenaars'. Ze vraagt ook om rekening te houden met plannen tot renovatie of sloop. Ze stelt daarnaast ook voor om de termijn die momenteel voorzien is alvorens het sociaal beheer kan worden opgestart (12 of 36 maanden, afhankelijk van de aard van de werken) te behouden.

Om hieraan tegemoet te komen en zeker te zijn dat de gemeenten de toepassing van het sociaal beheersrecht beperken tot woningen van eigenaars die manifest onwillig zijn, wordt sociaal beheer pas mogelijk twee jaar na opname op de gewestelijke inventaris van ongeschikt- en onbewoonbaarheid of het verwaarlozingsregister. Deze vaste termijn is duidelijk, houdt het midden tussen de huidige (onduidelijk geregelde) termijnen van 12 of 36 maanden en is gelijk aan de maximale hersteltermijn die de rechter kan opleggen bij het uitspreken van een veroordeling tot herstel op basis van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode. Voor woningen opgenomen in het leegstandsregister wordt geen termijn gehanteerd aangezien een woning al minstens één jaar leegstaat alvorens ze op het leegstandsregister kan worden opgenomen. Voor woningen die zowel op het leegstandsregister staan als op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen of het gemeentelijke verwaarlozingsregister geldt de termijn van twee jaar ook.

De Raad van State stelt een verschil in behandeling vast tussen een woning die enkel opgenomen is in het leegstandsregister enerzijds (termijn van een jaar vóór

opname in het leegstandsregister en daarna kan sociaal beheer onmiddellijk) en een woning die zowel is opgenomen in het leegstandsregister als in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen anderzijds (termijn van twee jaar na opname in het register of de inventaris).

Om aan deze opmerking van de Raad van State tegemoet te komen is de termijn voor opstart van het sociaal beheersrecht na opname in het leegstandsregister eveneens op twee jaar gebracht. De mogelijkheid om een woning in sociaal beheer te nemen vloeit dan eenduidig voort uit de vaststelling dat een woning gedurende minstens twee jaar is opgenomen in het leegstandsregister, het register van verwaarlozing of de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Door deze aanpassing is de specifieke regel voor woningen die op het leegstandsregister én het verwaarlozingsregister of de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen staan, overbodig geworden. Deze bepaling valt bijgevolg weg.

– Voorstel tot opname van een toegangsrecht voor de gemeente (nieuw artikel 90, §2, tweede lid, Vlaamse Wooncode)

De gemeente moet de mogelijkheid krijgen om een woning op voorhand te kunnen betreden. Zeker voor leegstaande en verwaarloosde woningen is dat belangrijk, want de gemeenten stellen leegstand en verwaarlozing vast van op het openbaar domein. Daardoor hebben ze meestal geen zicht op de inpandige woningkwaliteit. Maar ook voor woningen die al enige tijd ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard is het noodzakelijk om dergelijk toegangsrecht te voorzien, zodat de gemeente de actuele toestand van de woning kan beoordelen. Als de gemeente de woning kan betreden, dan kan ze de nood aan renovatiewerken en bijgevolg ook de wenselijkheid en haalbaarheid van het opstarten van het sociaal beheer, inschatten.

Daarom wordt voorgesteld om een decretale basis te creëren waarop de gemeente een beroep kan doen om voorafgaandelijk aan de beslissing om de procedure sociaal beheer op te starten de woning te bezichtigen (nieuw artikel 90, §1, derde lid). Voor onbewoonde woningen lijkt deze decretale basis vrij gemakkelijk gemotiveerd te kunnen worden: er wordt weliswaar een inbreuk gepleegd op het eigendomsrecht van de woningbezitter, maar deze inbreuk wordt gemotiveerd vanuit het algemeen belang (grondrecht op wonen). Voor bewoonde woningen dient de decretale basis bijkomend gemotiveerd te worden, aangezien naast een inbreuk op het eigendomsrecht van de woningbezitter ook een inbreuk op de bescherming van de woonst en het privéleven van de bewoner (al dan niet dezelfde als de woningbezitter) zal worden gepleegd. Dergelijke inbreuken zijn niet bij voorbaat onmogelijk, maar moeten voldoende gemotiveerd worden vanuit dwingende redenen van algemeen belang. Wel zal het zo zijn dat in de meerderheid van de gevallen de woning onbewoond zal zijn (het gaat immers over een leegstaande woning of een woning die reeds twee jaar geregistreerd (verwaarlozing) of geïnventariseerd (ongeschikt/onbewoonbaar) is). Om de inbreuk op het eigendomsrecht en/of het recht op bescherming van de woonst proportioneel te maken wordt bepaald dat de gemeente naargelang het geval de woningbezitter of de bewoner eerst moet vragen vrijwillig toegang tot de woning te verlenen. Bij weigering door de woningbezitter of desgevallend de bewoner, kan de burgemeester bij bevel machtiging verlenen om zonder toestemming van de woningbezitter of desgevallend de bewoner de woning te betreden.

De Vlaamse Woonraad vraagt of de machtiging van de burgemeester wel proportioneel is.

Het bezichtigen van de woning is, zoals toegelicht in de ontwerpmemorie van toelichting noodzakelijk, zeker gelet op de uitbreiding naar verwaarloosde woningen

en niet-conforme leegstaande woningen. Deze woningen zijn immers normaal gezien niet eerder inwendig onderzocht. Bovendien wordt nu in het ontworpen artikel 90, §2, van de Vlaamse Wooncode toegevoegd dat het sociaal beheer pas mogelijk is twee jaar na opname op de gewestelijke inventaris van ongeschikt- en onbewoonbaarheid of het gemeentelijke leegstands- of verwaarlozingsregister. De toestand van een ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning, die voorafgaand aan de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring wel inwendig is onderzocht, kan op twee jaar tijd ernstig gewijzigd zijn. Een zicht krijgen op de actuele staat is dan ook nodig om de wenselijkheid en haalbaarheid van het opstarten van het sociaal beheer te kunnen beoordelen.

Op advies van de Vlaamse Woonraad wordt de mogelijkheid om de woning te betreden zonder toestemming van de woningbezitter of de bewoner beperkt, namelijk van acht uur tot twintig uur (naar analogie met het toegangsrecht voorzien in artikel 11 van de Vlaamse Wooncode), hetgeen de inperking op het huisrecht van de bewoner proportioneler maakt. Daarbij kan – indien nodig – gebruikgemaakt worden van dwangmaatregelen (beroep doen op slotenmaker, politiebijstand voorzien).

De Raad van State merkt eerst en vooral op dat er geëxpliciteerd moet worden wanneer het verzoek om toegang te verlenen wordt gericht tot de woningbezitter en wanneer tot de bewoner. Ingeval van bewoning is het het privéleven van de bewoner, en niet dat van de woningbezitter, dat door het bezoek zou worden verstoord. Daarnaast oordeelt de Raad dat – ingeval van bewoning – het toegangsbevel van de burgemeester, zonder rechterlijk toezicht, op onevenredige wijze afbreuk doet aan het recht op onschendbaarheid van de woning.

De ontworpen passage wordt aangepast om aan deze opmerkingen tegemoet te komen. Enerzijds wordt verduidelijkt dat het verzoek om toegang te verlenen bij bewoning aan de bewoner wordt gericht. Anderzijds wordt het toegangsbevel bij bewoning pas mogelijk na een machtiging van de politierechter. Het optreden van een onafhankelijke en onpartijdige rechter is immers volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof een belangrijke waarborg voor de naleving van de voorwaarden voor een aantasting van de onschendbaarheid van de woning.

Traditioneel wordt aangenomen dat het voorzien van een dergelijke machtiging behoort tot de federale bevoegdheid inzake het vastleggen van het strafprocesrecht en dat de Vlaamse decreetgever hiertoe niet bevoegd zou zijn. De Raad van State oordeelde in haar advies bij het ontwerp van EPB-decreet (EPB: energieprestatie en binnenklimaat) dat de decreetgever zich voor de huiszoekingsmachtiging door de politierechter op de impliciete bevoegdheden, bedoeld in artikel 10 van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen, kan beroepen, maar dat de memorie van toelichting dan voldoende moet aantonen dat de bedoelde regeling noodzakelijk is voor de uitoefening van die bevoegdheden.

Afwijkend van het vrije toegangsrecht van ambtenaren met betrekking tot de toegang tot de bouwplaats en de gebouwen, wordt in een beperkt én voorwaardelijk toegangsrecht voorzien voor 'bewoonde lokalen'. Deze aparte regeling is gesteund op de grondwettelijke bescherming van de woning. Artikel 15 van de Grondwet bepaalt namelijk: "De woning is onschendbaar; geen huiszoeking kan plaatshebben dan in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en in de vorm die zij voorschrijft.". Om toegang te krijgen tot een bewoond lokaal, zal het doorgaans volstaan om vooraf aan de bewoner diens toestemming te vragen. Als die schriftelijk instemt – een mondeling akkoord zal niet volstaan – kan de gemeentelijke of gewestelijke bevoegde medewerker probleemloos een bewoond lokaal betreden. Toch is het niet ondenkbaar dat de bewoner zijn toestemming weigert. In dat geval zal de gemeente zich tot de politierechter kunnen richten om machtiging te verkrijgen tot het betreden van een bewoond lokaal.

Door een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden kunnen de gewesten de vorm voor deze toegang vaststellen, mits voldaan is aan drie cumulatieve voorwaarden: de federale aangelegenheid kan slechts betreden worden als (1) dat noodzakelijk is om de eigen bevoegdheden uit te oefenen; (2) de toepassing van de impliciete bevoegdheden slechts een marginale weerslag heeft op de federale bevoegdheid; (3) de materie zich leent tot een gedifferentieerde regeling.

Zoals hoger reeds wordt aangehaald is het noodzakelijk om een zicht te krijgen op de actuele staat van de woning teneinde de wenselijkheid en haalbaarheid van het opstarten van het sociaal beheersrecht te kunnen beoordelen. Een woning opgenomen in het leegstands- of verwaarlozingsregister is normaal gezien nog niet inpandig onderzocht. En de toestand van een woning die is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan op twee jaar tijd ernstig gewijzigd zijn. Het gebruik van de impliciete bevoegdheden om een effectieve inpandige controle te garanderen en aldus na te gaan of een woning in aanmerking komt voor de uitoefening van het sociaal beheersrecht is dan ook noodzakelijk.

Gegeven de grondwettelijke bescherming van de woning, mag de gemeente bewoonde lokalen volstrekt niet betreden, tenzij ofwel met de voorafgaande én schriftelijke toestemming van de bewoner, ofwel met de voorafgaande en schriftelijke machtiging van een rechter. Het is vaste adviespraktijk van de afdeling Wetgeving van de Raad van State dat deze rechter niet noodzakelijk een onderzoeksrechter dient te zijn. In verschillende nationale wetten wordt voorzien in een eigen van het gemeen recht afwijkend systeem waarbij een politierechter of vrederechter die machtiging verleent. De door dit artikel voorgestelde machtiging is derhalve volledig parallel met een op het federale vlak reeds bestaande praktijk. Bovendien zal de toepassing ervan zeer beperkt zijn. De meeste woningen die al minstens twee jaar opgenomen zijn op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen staan leeg. Er zijn immers renovatiewerkzaamheden nodig om de woning opnieuw geschikt te maken voor bewoning. Dat is eveneens het geval voor de woningen opgenomen in het verwaarlozingsregister. En de woningen opgenomen in het leegstandsregister staan per definitie leeg. De toepassing van de impliciete bevoegdheden heeft dan ook maar een marginale weerslag op de federale bevoegdheid ter zake.

Gebruikmaken van de impliciete bevoegdheden kan alleen in aangelegenheden die zich lenen tot een gedifferentieerde regeling. Als het integendeel om een aangelegenheid gaat die een uniforme aanpak vergt, is toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen uitgesloten. De aard van de zaak kan een eenvormige regeling noodzaken.

De bijzondere wetgever heeft de bevoegdheid inzake huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid toegewezen aan de gewesten. Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof hebben de grondwetgever en de bijzondere wetgever, voor zover zij er niet anders hebben over beschikt, aan de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvoeren van de regels die eigen zijn aan de hen toegewezen bevoegdheden. Het is daarom niet meer dan logisch dat de gewesten mogen optreden om problemen met betrekking tot leegstand, verwaarlozing en woningkwaliteit te verhelpen. De aard van de aan de gewesten toegewezen bevoegdheden laat ter zake precies een regeling toe die voor differentiatie vatbaar is: het komt de gewestelijke decreetgever toe te bepalen (i) wie het sociaal beheersrecht kan uitoefenen; (ii) welke woningen in aanmerking komen voor het sociaal beheersrecht; en (iii) onder welke voorwaarden en op welke wijze het sociaal beheersrecht kan worden uitgeoefend.

– Voorstel om in uitzonderlijke gevallen alle woningen in een gebouw in sociaal beheer te nemen (nieuw artikel 90, §2, derde lid, Vlaamse Wooncode – geschrapt na advies Raad van State)

In het kader van een vlotte uitoefening van het sociaal beheersrecht is het in bepaalde gevallen noodzakelijk dat het volledige gebouw in sociaal beheer kan worden genomen en niet enkel een bepaalde woning in een gebouw, aangezien er dan voor de gemeenschappelijke delen een soort van medebeheer ontstaat met de beheerder van de andere delen van het gebouw (vaak de woningbezitter van de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woning). Daarom wordt voorgesteld dat de gemeente in dergelijke gevallen gemotiveerd kan beslissen om alle woningen in het gebouw in sociaal beheer te nemen (nieuw artikel 90, §1, tweede lid).

De Vlaamse Woonraad vraagt om de mogelijkheid met betrekking tot het uitbreiden van het sociaal beheersrecht tot het volledige gebouw te beperken tot volgende twee situaties:
1° als het gebouw gebreken vertoont in de gemeenschappelijke delen die op zich tot ongeschiktheid van het hele gebouw leiden;
2° als het ganse gebouw van dezelfde eigenaar is.

Het eerste punt hoeft niet geëxpliciteerd te worden. Als de gebreken aan de gemeenschappelijke delen van een gebouw dermate ernstig zijn dat alle woningen in het gebouw in aanmerking komen voor een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring dan kan de gemeente alle woningen ongeschikt verklaren. En dan kan ze vervolgens het volledige gebouw in sociaal beheer nemen. Dat geldt ook voor verwaarlozing en leegstand: als alle woningen in een gebouw op het leegstands- of verwaarlozingsregister staan, is het sociaal beheersrecht van toepassing op het volledige gebouw.

Voor punt 2 is in artikel 3 van het voorontwerp de voorwaarde toegevoegd dat alle woningen (volledig of gedeeltelijk) moeten toebehoren aan dezelfde woningbezitter. De andere woningen in het gebouw moeten in dat geval dus niet geregistreerd zijn als leegstaand of verwaarloosd of geïnventariseerd zijn als ongeschikt of onbewoonbaar om in sociaal beheer genomen te worden. De motivering verwijst dan bijvoorbeeld naar de absolute noodzaak om ook de gemeenschappelijke delen te renoveren. De gemeenten moeten naast de motiveringsplicht ook het evenredigheidsbeginsel toepassen en moeten dus proportioneel omgaan met deze mogelijkheid.

De Raad van State is evenwel van oordeel dat het toepassen van het sociaal beheersrecht op een volledig gebouw alleen verantwoord is als de gebreken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw dermate ernstig zijn dat alle woningen in het gebouw ongeschikt of onbewoonbaar moeten worden verklaard. In minder ernstige gevallen kan de toepassing van het sociaal beheersrecht volgens de Raad niet als 'absoluut noodzakelijk' beschouwd worden.

Zoals hoger gezegd kan de gemeente bij ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's voor het volledige gebouw inderdaad alle woningen in het gebouw ongeschikt en onbewoonbaar verklaren. En dan kan ze sowieso het volledige gebouw in sociaal beheer nemen. Gelet op het standpunt van de Raad van State dat het in minder ernstige situaties niet verantwoord is om het sociaal beheersrecht toe te passen op het volledige gebouw, wordt deze mogelijkheid uit de ontworpen tekst geschrapt.

De Vlaamse Woonraad stelt zich in haar advies vragen bij de mogelijkheid om sociaal beheer uit te oefenen in situaties van mede-eigendom. Ze vraagt zich in het bijzonder af of het sociaal beheer de houder van het sociaal beheersrecht de machtiging geeft om toe te treden tot de vereniging van mede-eigenaars.

De wetgeving betreffende de mede-eigendom is onverkort van toepassing. De woningbezitter kan de houder van het sociaal beheersrecht conform artikel 577-6, §7, BW, aanduiden als lasthebber en lid van de algemene vergadering.

– Voorstel tot aanpassing van de concrete procedure om een woning in sociaal beheer te nemen (artikel 90, §2, vierde lid, Vlaamse Wooncode)

Momenteel maakt de Vlaamse Wooncode een onderscheid tussen de procedure met betrekking tot leegstaande woningen en ongeschikte/onbewoonbare woningen:
– voor leegstaande woningen geldt: (i) schriftelijk aanbod aan de eigenaar om woning te huren, te beantwoorden binnen één maand; (ii) binnen één maand na verwerping of verstrijken van de termijn, de schriftelijke kennisgeving van het voornemen om sociaal beheersrecht uit te oefenen na 3 maanden; (iii) de woning staat leeg bij verstrijken van termijn van 3 maanden;
– voor ongeschikte en onbewoonbare woningen geldt: (i) schriftelijk aanbod aan de eigenaar om voor de woning een renovatiecontract af te sluiten (= artikel 18, §2, VWC), te beantwoorden binnen één maand; (ii) binnen één maand na verwerping of verstrijken termijn, de schriftelijke kennisgeving van het voornemen om sociaal beheersrecht uit te oefenen na 3 maanden; (iii) de woning is niet gerenoveerd bij verstrijken van 3 maanden.

In dit verband zijn tijdens de evaluatie volgende pijnpunten naar boven gekomen:
– het is onduidelijk welk aanbod de gemeente moet doen. Voor leegstaande woningen moet een huurprijs worden voorgesteld op basis van objectieve criteria, vastgesteld door de Vlaamse Regering. Voor ongeschikte en onbewoonbare woningen moet een voorstel van renovatiecontract worden gedaan, waarbij het – zeker wanneer de woning niet op voorhand bezocht kan worden – zeer moeilijk is concrete voorstellen te doen. Voor verwaarloosde woningen is er – uiteraard – op heden niets geregeld;
– de dwingende termijnen laten niet toe dat met de eigenaar wordt onderhandeld om tot een akkoord te komen. Binnen de maand na het weigeren van of niet tijdig reageren op het voorstel voor inhuurname of het afsluiten van een renovatiecontract door de eigenaar moet immers de schriftelijke kennisgeving van het voornemen om het sociaal beheersrecht uit te oefenen worden verzonden;
– woningen die de gemeente in sociaal beheer wil nemen zijn meestal woningen die reeds lang op het leegstandsregister, verwaarlozingsregister of VIVOO staan. Het sociaal beheersrecht is de laatste stap om onwillige eigenaars tot actie te bewegen. De kans dat er op dat punt nog minnelijk overeenstemming met de eigenaar wordt bereikt is zeer klein.

Daarom wordt voorgesteld om de procedure sterk te vereenvoudigen door te bepalen dat de gemeente aan de woningbezitter zijn voornemen uit om de woning in sociaal beheer te nemen en de woningbezitter vraagt zijn bemerkingen over te maken binnen een termijn van één maand. Een uitdrukkelijke hoorplicht voor de gemeente wordt opgenomen, zodat de rechten van de woningbezitter voldoende gewaarborgd worden (naar analogie met de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring). Een termijn van één maand kan voldoende worden geacht voor de woningbezitter om concrete plannen voor de woning te maken die een einde moeten maken aan de leegstand, verwaarlozing of ongeschikt- of onbewoonbaarheid. Tegelijk zorgt de termijn er voor dat de woningbezitter de gemeente niet eindeloos aan het lijntje kan houden. Er wordt ook bepaald dat de woningbezitter bij het overmaken van zijn bemerkingen kan vragen mondeling gehoord te worden (de vraag om mondeling gehoord te worden moet dus ook binnen de termijn van één maand gesteld worden). Na ontvangst van de bemerkingen van de woningbezitter, het verstrijken van de termijn van één maand of de mondelinge hoorzitting (die later kan zijn dan één maand), neemt de gemeente een gemotiveerde beslissing: ofwel beslist de gemeente om de woning in sociaal beheer te nemen,

ofwel volgt de beslissing dit niet te doen. In de beslissing om een woning in sociaal beheer te nemen moet gemotiveerd worden dat de woningbezitter geen of geen voldoende concrete plannen voor de beëindiging van de leegstand, verwaarlozing of ongeschikt- of onbewoonbaarheid voorlegt. De beslissing om de woning niet in sociaal beheer te nemen is vereist vanuit de rechtsbescherming van de woningbezitter die daarmee weet dat de opgestarte procedure wordt stopgezet, maar verhindert niet dat de gemeente nadien – bijvoorbeeld wanneer de woningbezitter zijn plannen toch niet uitvoert – te allen tijde de procedure opnieuw kan opstarten.

Er wordt bewust niet voorzien in een dwingende termijn waarbinnen de gemeente zijn gemotiveerde beslissing moet nemen om al dan niet het sociaal beheersrecht te vestigen. Op die manier wordt aan de gemeente voldoende flexibiliteit geboden om bijvoorbeeld in het kader van de hoorplicht nog tot een minnelijk akkoord met de woningbezitter te komen. Het behoort tot de beginselen van behoorlijk bestuur dat de gemeente zijn beslissing niet nodeloos uitstelt. Bovendien is er niemand benadeeld zolang de gemeente geen beslissing neemt. En zodra de beslissing genomen is heeft de woningbezitter de mogelijkheid om ertegen in beroep te gaan.

De Vlaamse Woonraad vraagt desondanks toch om een duidelijke deadline voor de eindbeslissing om een woning in sociaal beheer te nemen.

Hierop wordt in het voorgestelde voorontwerp niet ingegaan. Door geen dwingende beslissingstermijn vast te stellen krijgt de gemeente flexibiliteit om de beslissing uit te stellen, bijvoorbeeld als ze merkt dat de woningbezitter alsnog in actie schiet. Als er procedureel een dwingende beslissingstermijn wordt vastgesteld, verliest de gemeente die ruimte en moet ze op een bepaald ogenblik wel beslissen om procedurefouten te vermijden. De voorgestelde werkwijze is in overeenstemming met de werkwijze in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring: de beslissingstermijn van de burgemeester is een termijn van orde (drie maanden), waardoor hij rechtsgeldig kan beslissen zolang niemand in beroep gaat tegen zijn stilzitten. In de procedure van het sociaal beheersrecht is er bovendien niemand rechtstreeks benadeeld door het uitblijven van een beslissing. Ten slotte geldt opnieuw de redenering dat de gemeente de beginselen van behoorlijk bestuur sowieso moet respecteren.

De Raad van State is het niet eens met deze argumentatie. Zij stelt dat de betrokkene bij het uitblijven van een beslissing in het ongewisse verkeert over de mate waarin hij het beheersrecht tijdens de komende jaren zelf en in het eigen voordeel zal kunnen uitoefenen. Volgens de Raad moet in een beslissingstermijn voorzien worden opdat de inmenging in het recht op eigendom die hieruit voortvloeit kan worden verantwoord.

Om tegemoet te komen aan deze opmerking van de Raad van State wordt bepaald dat de gemeente haar beslissing over het sociaal beheersrecht moet bekendmaken binnen een termijn van zes maanden. Dat geeft de gemeente aanzienlijk meer marge dan de huidige termijn van drie maanden en het geeft de woningbezitter duidelijkheid.

– Voorstel tot aanpassing van de duurtijd van het sociaal beheer (nieuw artikel 90, §3, Vlaamse Wooncode)

Momenteel bepaalt de Vlaamse Wooncode dat het sociaal beheersrecht negen jaar loopt (de houder van het sociaal beheersrecht krijgt de bevoegdheid om de woning voor een termijn van negen jaar voorlopig te beheren). Wanneer in of aan de woning werkzaamheden worden uitgevoerd met het oog op de verhuring, wordt de termijn van negen jaar verlengd met het aantal maanden dat nodig is om bij een betaling van de basishuurprijs, berekend overeenkomstig artikel 99, de kosten van die werkzaamheden te recupereren.

Knelpunten van deze regeling:
– indien werkzaamheden aan de woning worden uitgevoerd (wat bijna altijd het geval zal zijn), wordt de duurtijd van het sociaal beheer verlengd. Waarom wordt de termijn verlengd met het aantal maanden om de kosten te recupereren? Waarom niet het aantal maanden om de kosten te recupereren en minstens negen jaar?;
– wat indien de huurder niet de basishuurprijs betaalt? (Bij verhuur via een SHM betaalt een sociale huurder in de meerderheid van de gevallen immers niet de basishuurprijs, maar geniet hij van een sociale korting. Bij verhuur via een SVK is er zelfs geen basishuurprijs.);
– kunnen beheerskosten van de initiatiefnemer ingebracht worden (bijvoorbeeld brandverzekering voor de woning)? Of zitten die in de vergoeding (ontvangst van de huurprijs van de sociale huurder) gedurende de basisduur van het sociaal beheersrecht, zijnde negen jaar? Wat indien die niet voldoende zijn?

Daarom wordt in het nieuwe artikel 90, §3, voorgesteld om te bepalen dat het sociaal beheersrecht loopt gedurende de termijn die nodig is om de gemaakte kosten te recupereren met een minimale duur van negen jaar. De minimale termijn van negen jaar wordt verantwoord doordat aan de sociale huurder van de woning toch een minimale woonzekerheid van negen jaar moet kunnen worden gegeven (naar analogie met de sociale huurovereenkomsten van minimaal negen jaar). Verder zit in deze formulering geen verwijzing naar de basishuurprijs. Er wordt enkel gesteld dat het sociaal beheersrecht loopt zolang dit nodig is om de gemaakte kosten te recupereren. Ook de kosten voor bijkomende herstellingswerkzaamheden tijdens de loop van het sociaal beheersrecht (door slijtage, door nieuwe kwaliteitsnormen enzovoort) kunnen op die manier gerecupereerd worden. De houder van het sociaal beheersrecht heeft als verhuurder immers de verplichting om de woning te onderhouden en om op het einde van het sociaal beheersrecht een conforme woning terug te geven aan de woningbezitter.

Het principe van het sociaal beheersrecht is dat dit voor de houder van het sociaal beheersrecht een nuloperatie moet zijn. Dit houdt in dat hij ook de normale beheerskosten (zoals het afsluiten van een brandverzekering, beheersvergoeding, financieringskosten voor de renovatiekost enzovoort) kan recupereren via de huurprijs. Hij moet daarbij redelijk zijn. Huurachterstal kan bijvoorbeeld langs deze weg niet gerecupereerd worden en buitensporige beheerskosten zullen door de woningbezitter betwist kunnen worden omdat ze de duur van het sociaal beheersrecht verlengen. De woningbezitter zou in dat geval schadevergoeding kunnen vragen bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien de kosten voor de houder van het sociaal beheersrecht slechts minimaal waren (bijvoorbeeld er werd een leegstaande woning van goede kwaliteit in sociaal beheer genomen die enkel opfrissingswerken vereiste), kan er na de minimale duur van het sociaal beheersrecht van negen jaar een batig saldo zijn. Aangezien het sociaal beheersrecht een bestuurlijke maatregel is en geen straf, moet dit saldo aan de woningbezitter uitgekeerd worden.

Deze werkwijze heeft – net zoals de huidige – weliswaar het nadeel dat de duur van het sociaal beheersrecht niet bij aanvang vastligt, maar heeft in tegenstelling tot de huidige regeling het voordeel dat de duurtijd op een objectieve en dus rechtszekere wijze wordt bepaald.

De Vlaamse Woonraad vraagt in haar advies om toch te overwegen om van bij aanvang de eindtermijn of maximumtermijn voor het sociaal beheer vast te stellen.

Deze suggestie kan niet gevolgd worden. Er kunnen tijdens de verhuring immers bijkomende kosten opduiken, terwijl de duurtijd van het sociaal beheer bepaald wordt door de tijd die nodig is om de kosten te recupereren. Hoger wordt wel verduidelijkt dat huurachterstal niet behoort tot de ‘normale beheerskosten’ en de duurtijd dus niet kan verlengen.

De meest aangewezen werkwijze om de in sociaal beheer genomen woning sociaal te verhuren is, zo blijkt uit de evaluatie, via een sociaal verhuurkantoor (SVK), hoewel de gemeente ook zelf kan optreden als sociale verhuurder. Het SVK is echter gespecialiseerd in het sociaal verhuren van andermans woningen. De huurprijs van een SVK-woning wordt bepaald in onderling overleg tussen de verhuurder en huurder. Ook hier moet de gemeente een redelijke, maar wel sociale huurprijs overeenkomen met het SVK.

– Voorstel tot explicitering van de verplichting om de nodige renovatiewerken uit te voeren (nieuw artikel 90, §3, tweede lid, Vlaamse Wooncode)

Momenteel bepaalt artikel 90, §2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode dat wanneer in of aan de woning werkzaamheden worden uitgevoerd met het oog op de verhuring, de termijn van negen jaar wordt verlengd met het aantal maanden dat nodig is om bij een betaling van de basishuurprijs de kosten van die werkzaamheden te recupereren. De Vlaamse Wooncode bepaalt dus enkel onrechtstreeks dat de houder van het sociaal beheersrecht renovatiewerkzaamheden kan uitvoeren aan de in beheer genomen woningen. Dit vloeit daarnaast ook voort uit de bepaling dat hij de woning sociaal moet verhuren, hetgeen uiteraard vereist dat de woning aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet.

Het knelpunt in deze is dus dat de Vlaamse Wooncode de houder van het sociaal beheersrecht niet uitdrukkelijk machtigt om renovatiewerkzaamheden uit te voeren en – wat meer problemen kan opleveren – evenmin de draagwijdte van deze bevoegdheid omschrijft. Daarom wordt voorgesteld uitdrukkelijk in te schrijven dat de houder van het sociaal beheersrecht gemachtigd wordt om renovatiewerkzaamheden uit te voeren en de omvang van deze bevoegdheid te omschrijven. Het voorstel is concreet te bepalen dat hij verplicht is om werken uit te voeren die de woning minstens laten voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen, vastgesteld op basis van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Dat de in sociaal beheer genomen goederen met het oog op verhuring op het niveau van de minimale kwaliteitsnormen moeten worden gebracht is evident. Door toevoeging van het woord 'minstens' wordt bovendien een decretale basis gecreëerd voor renovatie op een hoger niveau (bijvoorbeeld op vlak van isolatie). De gemeente moet hierin wel redelijk zijn. Hiermee krijgt de houder van het sociaal beheersrecht de rechtszekere bevoegdheid om de woning te renoveren tot op een niveau dat hoger ligt dan de minimale kwaliteitsnormen vastgesteld volgens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, maar geen excessen toelaat, hetgeen belangrijk is op het vlak van rechtsbescherming voor de woningbezitter, aangezien een hogere kostprijs van de renovatie zich zal vertalen in een langere duur van het sociaal beheersrecht. Anderzijds krijgt een woningbezitter bij een grondigere renovatie nadien wel een betere woning terug. Het algemeen administratief toezicht, dat sowieso openstaat, is dan ook voldoende. Door gebruik te maken van de term 'renovatiewerkzaamheden' wordt ook duidelijk dat sloop en nieuwbouw niet toegelaten is, aangezien dit buiten de beheersrechten valt die aan de houder van het sociaal beheersrecht toekomen.

De verplichting om de woning aan een bepaald kwaliteitsniveau te laten voldoen impliceert dat wanneer hiervoor werkzaamheden noodzakelijk zijn die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, de houder van het sociaal beheersrecht ook de bevoegdheid (en de verplichting) heeft deze effectief aan te vragen. Aangezien de gemeente als overheidsinstantie uiteraard binnen het wettelijke kader moet blijven, kan ze eveneens een stedenbouwkundige vergunning aanvragen met het oog op de regularisatie van een stedenbouwkundige inbreuk en kan ze eveneens teruggaan naar de vergunde toestand (bijvoorbeeld een pand dat onrechtmatig is opgedeeld in vier studio's terugbrengen naar de vergunde toestand als eengezinswoning).

De rechtszekerheid vereist volgens de Raad van State dat de mogelijkheid voor de gemeenten om renovatiewerken uit te voeren die de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode te boven gaan, wordt verduidelijkt en begrensd.

Aan de ontworpen bepaling is daarom toegevoegd dat de Vlaamse Regering de werkzaamheden vaststelt waarvan de kosten in aanmerking komen voor de verlenging van de duurtijd van het sociaal beheersrecht.

– Voorstel om de mogelijkheid te voorzien dat het sociaal beheer kan beëindigd worden zolang er geen werken zijn uitgevoerd (nieuw artikel 90, §3, derde lid, Vlaamse Wooncode)

Er lijken geen bezwaren te zijn dat het sociaal beheersrecht wordt stopgezet zolang de houder van het sociaal beheersrecht geen werkzaamheden is begonnen in de woning. Zodra hij echter is begonnen met werkzaamheden lijkt het ons niet meer mogelijk dat het sociaal beheersrecht wordt gestopt. Dit zou de woningbezitter met een halfgerenoveerde woning opzadelen. Daarom wordt het principe met betrekking tot de vroegtijdige beëindiging van het sociaal beheersrecht voorgesteld in het nieuwe artikel 90, §3, derde lid, van de Vlaamse Wooncode.

De Vlaamse Woonraad vraagt om de woningbezitter het recht te geven om het sociaal beheer te laten stopzetten als de gemeente de renovatiewerken niet binnen een bepaalde termijn heeft aangevat (op voorwaarde dat hij aantoont dat hij de woning zelf zal renoveren).

Uit de ervaringen met het sociaal beheer is gebleken dat de woningbezitter – als hij de ruimte krijgt – alles doet om de procedure lam te leggen. Bovendien heeft de woningbezitter twee jaar de tijd gehad om de nodige renovatiewerken uit te voeren aan een ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde woning alvorens het sociaal beheer kan worden opgestart. Er wordt dan ook voorgesteld om niet op deze suggestie in te gaan.

– Voorstel tot aanpassing van de jaarlijkse vergoeding voor de woningbezitter (nieuw artikel 90, §4, Vlaamse Wooncode)

Momenteel bepaalt artikel 90, §3, van de Vlaamse Wooncode dat de eigenaar vanaf het ogenblik van het afsluiten van de sociale huurovereenkomst een vergoeding ontvangt die overeenkomt met het kadastraal inkomen van de woning aangepast aan het in artikel 518 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen bedoelde indexcijfer van de consumptieprijzen van het rijk dat van toepassing is op het ogenblik van de kennisgeving van de verkrijging van het sociale beheersrecht. De aldus berekende vergoeding wordt jaarlijks aangepast aan het in artikel 518 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen bedoelde indexcijfer. Deze vergoeding mag nooit hoger zijn dan de huurprijs die de zittende huurder aan de houder van het sociaal beheersrecht verschuldigd is.

Daarmee werd beoogd de woningbezitter een vergoeding te betalen die overeenkomt met het bedrag van de onroerende voorheffing, zodat het sociaal beheersrecht de woningbezitter niets zou kosten en enkel het verlies van het beheer en genot van zijn woning inhoudt. Tijdens het sociaal beheersrecht kan de woningbezitter immers geen inkomsten genereren uit zijn onroerend goed, maar zal hij als woningbezitter wel de onroerende voorheffing moeten betalen.

Het knelpunt bij deze bepaling is dat er geen termijn is bepaald in de Vlaamse Wooncode tussen het in sociaal beheer nemen en het afsluiten van een huurovereenkomst (na renovatiewerkzaamheden). Indien de initiatiefnemer er dus twee

jaar over doet om de woning te renoveren, krijgt de woningbezitter pas na twee jaar een vergoeding en lijdt hij gedurende deze twee jaar verlies.

Daarnaast is het de vraag of de houder van het sociaal beheersrecht deze vergoeding mee kan recupereren via de ontvangen huurgelden (met andere woorden of deze vergoeding meegenomen mag worden in de duurtijd van het sociaal beheersrecht).

Daarom wordt voorgesteld om de bepaling te vereenvoudigen en te bepalen dat de woningbezitter een vergoeding wordt toegekend die overeenkomt met de onroerende voorheffing van het desbetreffende goed. Tegelijk wordt bepaald dat de vergoeding onmiddellijk verschuldigd is na kennisgeving van het sociaal beheersrecht en mee wordt gerekend bij het bepalen van de duurtijd ervan (cf. nieuw artikel 90, §2, vierde lid). Zoals gezegd is het uitgangspunt van het sociaal beheersrecht immers dat het de gemeente niets mag kosten. Door de vergoeding mee te nemen bij het bepalen van de duurtijd van het sociaal beheersrecht, kan de gemeente deze vergoeding recupereren.

De Vlaamse Woonraad stelt voor om de woningbezitter de mogelijkheid te geven om af te zien van zijn jaarlijkse vergoeding in ruil voor een verkorting van het sociaal beheer.

Ook hierop is in voorliggend voorontwerp niet ingegaan, gelet op het maatschappelijk doel om de woning gedurende minstens negen jaar sociaal te verhuren.

– Beroep tegen de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht (nieuw artikel 90, §5, Vlaamse Wooncode)

De bestaande beroepsmogelijkheid wordt in deze ontwerpbepaling overgenomen.

– Rechten en plichten van de woningbezitter (nieuw artikel 90, §6, Vlaamse Wooncode)

De bestaande verplichting om de huurovereenkomsten te respecteren die door de houder van het sociaal beheersrecht zijn afgesloten worden hier hernomen. Het bestaande recht op een absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning wordt verruimd. Aangezien het toepassingsgebied van het sociaal beheersrecht wordt uitgebreid met de verwaarloosde woningen, die nog verhuurd kunnen zijn op datum van de vestiging van het sociaal beheer, wordt de bestaande prioriteitsregel geherformuleerd tot 'de bewoner die de woning in kwestie bewoonde op het ogenblik van de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht en die voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt'. De woningbezitter en zijn bloed- of aanverwanten tot de tweede graad die hieraan voldoen vallen hier voor alle duidelijkheid ook nog altijd onder.

Momenteel bepaalt artikel 90, §2, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode dat de woningbezitter, evenals de nieuwe woningbezitter, verplicht zijn de huurovereenkomsten die door de houder van het sociaal beheersrecht werden afgesloten na te leven.

Het knelpunt daarbij is dat de verplichtingen van de nieuwe woningbezitter niet al te duidelijk zijn geformuleerd. Wat houdt dit precies in? Bij een overdracht van een verhuurd goed, neemt de verkrijger de huurovereenkomst in principe over in die zin dat hij de verhuurdersverplichtingen overneemt en de huurgelden verkrijgt. Houdt 'naleven' in dat de verkrijger de huurovereenkomst moet overnemen of dat de huurrelatie tussen de houder van het sociaal beheersrecht en de sociale huurder blijft bestaan?

Er wordt voorgesteld om uitdrukkelijk te bepalen dat de nieuwe woningbezitter volledig in de rechten en de verplichtingen treedt van de oorspronkelijke woningbezitter, zodat verduidelijkt wordt dat het sociaal beheersrecht volledig blijft verder lopen en de houder van het sociaal beheersrecht verhuurder blijft met alle bijhorende rechten en verplichtingen. De nieuwe woningbezitter heeft dan recht op de vergoeding gelijk aan de onroerende voorheffing.

De Vlaamse Woonraad doet de suggestie om de woningbezitter inspraak te geven in de mate van renovatie. Ze ziet ook een paar mogelijkheden om de afkoopmogelijkheden uit te breiden. Zo stelt ze voor om de (kandidaat-)koper het recht te geven om het sociaal beheer af te kopen (in plaats van de eindbeslissing ter zake bij de gemeente te leggen). Ze vraagt ook om te onderzoeken of de woningbezitter verplicht kan worden om het sociaal beheer af te kopen alvorens de woning te verkopen. Tegelijk vraagt ze aandacht voor de zittende huurder.

De toevoeging dat een leegstaande, verwaarloosde of ongeschikte/onbewoonbare woning pas na twee jaar in aanmerking komt voor sociaal beheer ondervangt gedeeltelijk deze bedenkingen. Een woningbezitter heeft immers tijd genoeg gekregen om zijn woning zelf in orde te brengen. Hem tijdens het sociaal beheer nog inspraak geven over de mate van renovatie zou hem teveel mogelijkheden geven om de renovatieplannen stil te leggen.

Wat de afkoopregeling betreft, wordt er voorgesteld om deels in te gaan op de voorstellen van de raad. In het voorontwerp wordt de mogelijkheid om het sociaal beheer af te kopen uitgebreid naar alle woningbezitters (in plaats van enkel de nieuwe woningbezitter zoals aanvankelijk was voorzien). Maar de eindbeslissing hierover blijft wel bij de gemeente liggen aangezien er rekening moet worden gehouden met de belangen van de zittende huurder. Het afkopen houdt immers ook in dat de sociale huurovereenkomst met de zittende sociale huurder zal worden beëindigd. De houder van het sociaal beheer zal daarom diens belangen mee moeten afwegen.

Het afkopen van het sociaal beheer is met andere woorden geen recht, ook niet ten aanzien van de nieuwe woningbezitter. Hij moet door de oude woningbezitter en de notaris geïnformeerd worden over het sociaal beheer en weet dus wat hij koopt.

De Raad van State stelt dat het geen meerwaarde biedt om te bepalen dat de nieuwe eigenaar in dezelfde rechten en plichten treedt van zijn rechtsvoorganger. Daarnaast meent de Raad dat er niet alleen rekening moet worden gehouden met de belangen van de zittende huurder, maar ook met de belangen van de woningbezitter die vraagt om het sociaal beheersrecht te beëindigen. "Een te ruime interpretatie, die ertoe zou kunnen leiden dat de gemeenten in alle gevallen de vraag tot beëindiging zouden kunnen afwijzen, zou op gespannen voet staan met het eigendomsrecht.".

De ontworpen regeling wordt bijgestuurd om tegemoet te komen aan de voormelde opmerkingen. De passage over de rechten en plichten van de nieuwe eigenaar wordt geschrapt, de 'belangen van de zittende huurder' worden gepreciseerd en er wordt rekening gehouden met de belangen van de woningbezitter. Die laatste krijgt het recht om het sociaal beheersrecht te beëindigen op voorwaarde dat hij alle kosten aan de gemeente betaalt en de zittende huurder een huurcontract van negen jaar aanbiedt[1] tegen een huurprijs die hoogstens 120% bedraagt van de laatst betaalde huurprijs binnen het sociaal beheer.

[1] Er wordt in het voorontwerp nog verwezen naar het Burgerlijk Wetboek. Als het Vlaams Huurdecreet tot stand komt, zal deze verwijzing moeten worden aangepast.

– Opnieuw verhuren van de woning na beëindiging van het sociaal beheersrecht (nieuw artikel 90, §8, Vlaamse Wooncode, maar geschrapt na advies Raad van State)

De bestaande regeling, thans voorzien in artikel 90, §2, vierde lid, wordt hier overgenomen.

De Raad van State stelt dat de verdergaande beperking van het eigendomsrecht redelijk moet kunnen worden verantwoord na beëindiging van het sociaal beheersrecht. Die beperking zou volgens de Raad alleszins niet evenredig zijn indien de houder van het zakelijk recht die de woning opnieuw te huur stelt, verplicht zou zijn om aan de zittende huurder een huurovereenkomst van negen jaar aan te bieden.

Gelet op het voornoemde standpunt van de Raad van State werd de voorrangsregeling voor de zittende huurder geschrapt. De woningbezitter zou immers aan de verplichting kunnen voldoen door een kortlopend huurcontract (bijvoorbeeld van 1 maand) aan te bieden. Dat heeft weinig meerwaarde ten aanzien van de zittende huurder. Door het schrappen van deze regeling kan de woningbezitter na het beëindigen van het sociaal beheer opnieuw volledig vrij over de woning beslissen. De gemeente wordt verondersteld om de zittende huurder tijdig te begeleiden bij het zoeken naar een andere woning.

– Voorstel tot aanpassing met betrekking tot de overschrijving van het sociaal beheersrecht in de registers van de hypotheekbewaarder (nieuw artikel 90, §8, Vlaamse Wooncode)

Momenteel bepaalt artikel 90, §2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode dat de schriftelijke kennisgeving van het sociaal beheersrecht wordt overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor. Deze overschrijving is belangrijk om derden die rechten op de woning wensen te verwerven te waarschuwen dat er een sociaal beheersrecht op rust. Het sociaal beheersrecht is immers tegenstelbaar aan nieuwe woningbezitters.

Het knelpunt in deze is dat enkel vonnissen, authentieke akten of in rechte of voor notaris erkende onderhandse akten ter overschrijving worden aangenomen. Hoewel de burgemeester als openbaar ambtenaar de bevoegdheid heeft om authentieke akten op te stellen, doen zich in de praktijk problemen voor bij de overschrijving van de schriftelijke kennisgeving, aangezien sommige hypotheekbewaarders de overschrijving weigeren.

Daarom wordt voorgesteld om in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode op te nemen dat het overschrijven van het sociaal beheersrecht in de registers van de hypotheekbewaarder gebeurt aan de hand een model dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld en waaraan authenticiteit wordt verleend door de burgemeester. Er wordt tevens toegevoegd dat de beëindiging van het sociaal beheersrecht eveneens wordt overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor. Hierdoor worden geïnteresseerde derden verwittigd dat het sociaal beheersrecht werd beëindigd.

De verplichting om de beslissing met betrekking tot het sociaal beheer over te schrijven in de registers van het hypotheekkantoor is bovendien een bijkomend argument om de initiatiefnemers van een sociaal beheersrecht te beperken tot de gemeenten. Personeelsleden van SHM's, het VWF en SVK's zijn immers geen openbare ambtenaren en kunnen dus geen authentieke akten opstellen. Zij zouden daarvoor steeds een beroep moeten doen op een notaris.

Op termijn kan best worden nagegaan of het mogelijk is om dit op een meer digitaal vriendelijke manier te organiseren.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Artikel 4 tot en met 9

Het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen noopt tot enkele correcties aan het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Met het decreet van 23 december 2016 is immers het registreren van verwaarlozing van woningen en gebouwen volledig toevertrouwd aan de gemeenten en werd de gewestelijke inventaris ter zake stopgezet. Die gewestelijke inventaris is bijgevolg sinds 1 januari 2017 beperkt tot de lijst van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. In het decreet Grond- en Pandenbeleid zijn evenwel nog enkele verwijzingen naar de oude bepalingen blijven staan. De voorgestelde correcties betreffen dus louter juridisch-technische aanpassingen.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 10

Met deze ontworpen bepaling wordt een overgangsregeling voorgesteld voor de woningen waarop op heden al een sociaal beheersrecht rust.

Artikel 11

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS

VOORONTWERP VAN DECREET
van 14 juli 2017

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

Art. 2. In artikel 85, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 18, §2, of artikel 90, §3, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning.";

2° in het tweede lid wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het Heffingsdecreet, of in

de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het Heffingsdecreet;";

3° aan het vierde lid, 1° wordt de zinsnede ", tenzij alle woningen in het gebouw met toepassing van artikel 90, §1, tweede lid, in sociaal beheer genomen zijn" toegevoegd.

Art. 3. Artikel 90 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 27 maart 2009, 29 april 2011, 23 maart 2012 en 31 mei 2013, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 90. §1. In dit artikel wordt verstaan onder de houder van het zakelijk recht: de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker, naargelang van het geval.

§2. De gemeente verkrijgt onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, een sociaal beheersrecht over een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het Heffingsdecreet, of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het Heffingsdecreet.

Als de woning, vermeld in het eerste lid, deel uitmaakt van een gebouw met meer woningen, kan de gemeente beslissen alle woningen in het gebouw in sociaal beheer te nemen.

De gemeente die overweegt om een sociaal beheersrecht te vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, kan een verzoek richten tot de houder van het zakelijk recht om binnen een termijn van maximaal een maand toegang te verlenen tot de woning. Bij een weigering van de houder van het zakelijk recht of na het verstrijken van de termijn van een maand kan de burgemeester bij bevel machtiging verlenen om de woning zonder toestemming van de houder van het zakelijk recht te betreden.

De gemeente die een sociaal beheersrecht wil vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, maakt haar voornemen bekend aan de houder van het zakelijk recht en nodigt hem uit zijn opmerkingen aan de gemeente te bezorgen binnen een termijn van een maand. Als de houder van het zakelijk recht zijn opmerkingen bezorgt, kan hij vragen om mondeling gehoord te worden. De gemeente neemt een beslissing, rekening houdend met de opmerkingen die ze ontvangen heeft, en elementen die eventueel op de hoorzitting aangebracht zijn, of, bij gebrek aan opmerkingen, na het verstrijken van de termijn van een maand.

§3. Vanaf de datum van de schriftelijke kennisgeving van de beslissing, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, beschikt de gemeente gedurende een termijn van negen jaar over de bevoegdheid om de woning te beheren, met inbegrip van het recht om ze te verhuren als sociale huurwoning met toepassing van de bepalingen van titel VII.

Met het oog op de verhuring zorgt de gemeente ervoor dat de woning minstens voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld krachtens artikel 5. De gemeente kan daarvoor de nodige renovatiewerkzaamheden uitvoeren.

Zolang er geen werkzaamheden worden uitgevoerd, kan de gemeente een beslissing nemen om het sociaal beheersrecht te beëindigen.

Als de termijn, vermeld in het eerste lid, niet volstaat om de kosten van de werkzaamheden, vermeld in het tweede lid, de jaarlijkse vergoeding, vermeld in paragraaf 4, en de normale beheerskosten te recupereren, wordt de voormelde termijn verlengd met de termijn die de gemeente nodig acht om de voormelde kosten te recupereren. De Vlaamse Regering kan een nadere omschrijving vaststellen van het begrip "normale beheerskosten".

Als er daarentegen op het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, een batig saldo is, wordt dat saldo uitgekeerd aan de houder van het zakelijk recht.

§4. De houder van het zakelijk recht ontvangt vanaf de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, een jaarlijkse vergoeding die overeenkomt met de onroerende voorheffing, vermeld in artikel 1.1.0.0.2, eerste lid, 14°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt jaarlijks uitgekeerd op de verjaardag van de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid.

§5. De houder van het zakelijk recht kan tegen de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht en tegen de uitoefening ervan beroep instellen bij de Vlaamse Regering. Het beroep schort de uitoefening van het sociaal beheersrecht niet op.

De Vlaamse Regering regelt de procedure om het beroep in te stellen en te behandelen.

§6. De houder van het zakelijk recht is verplicht de huurovereenkomsten na te leven die de houder van het sociaal beheersrecht heeft gesloten.

De bewoner die de woning in kwestie als laatste bewoonde voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht, en die voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, krijgt een absolute prioriteit als de houder van het sociaal beheersrecht de woning toewijst.

§7. De verkrijger om niet of onder bezwarende titel van het eigendomsrecht, het recht van opstal of erfpacht of het vruchtgebruik treedt volledig in de rechten en verplichtingen van zijn rechtsvoorganger. Binnen een jaar nadat hij dat recht verkregen heeft, kan hij aan de gemeente vragen om het sociaal beheersrecht te beëindigen nadat hij alle kosten die door de gemeente terugvorderbaar zijn, betaald heeft. De gemeente neemt een beslissing, waarbij ze rekening houdt met de belangen van de zittende huurder.

§8. Als een woning nadat het sociaal beheersrecht beëindigd is, opnieuw te huur gesteld wordt, wordt ze bij voorrang aangeboden aan de zittende huurder tegen een huurprijs die de laatst betaalde huurprijs niet met meer dan de helft ervan mag overschrijden.

De regel, vermeld in het eerste lid, geldt niet in het geval, vermeld in paragraaf 6, tweede lid, noch als het sociaal beheersrecht beëindigd is met toepassing van paragraaf 7.

Als de zittende huurder het aanbod weigert, kan de woning vrij te huur aangeboden worden.

§9. Zowel de gemotiveerde beslissing tot vestiging van het sociaal beheer als de beëindiging van het sociaal beheersrecht wordt overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder. De overschrijving gebeurt met een akte waaraan de burgemeester authenticiteit verleent. De Vlaamse Regering stelt het model van die akte vast.".

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 4. In artikel 2.1.3, §1, tweede lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

"2° de gemeentelijke belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen en de gemeentelijke of de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013;".

Art. 5. In artikel 2.2.6, §6, van hetzelfde decreet wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 6. In artikel 2.2.10, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 6° wordt vervangen door wat volgt:

"6° het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;";

2° er wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"7° de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.".

Art. 7. In artikel 3.1.1, §1/1, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt c) wordt vervangen door wat volgt:

"c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;";

2° er wordt een punt d) toegevoegd, dat luidt als volgt:

"d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;".

Art. 8. In artikel 3.1.4, §1, 1°, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt c) wordt vervangen door wat volgt:

"c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;";

2° er wordt een punt d) toegevoegd, dat luidt als volgt:

"d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;".

Art. 9. In artikel 3.1.10, §1, tweede lid, 1°, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt c) wordt vervangen door wat volgt:

"c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;";

2° er wordt een punt d) toegevoegd, dat luidt als volgt:

"d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;".

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Art. 10. Artikel 90 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 3 van dit decreet, blijft van toepassing op de gevallen waarin de initiatiefnemer de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker uiterlijk op dezelfde dag schriftelijk verwittigd heeft van zijn voornemen om het sociaal beheersrecht toe te passen op de woning van deze volle eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht of vruchtgebruiker.

Art. 11. Artikel 2, 1° en 3°, en artikel 3 treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Artikel 6 treedt in werking op de dag van de inwerkingtreding van artikel 2.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De overige bepalingen treden in werking op de dag die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS

ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD

VLAAMSE
WOONRAAD

ADVIES WIJZIGING DECREET RECHT VAN VOORKOOP EN HET SOCIAAL BEHEERSRECHT

Advies 2017- 11 / 4.09.2017

Vlaanderen
is wonen

www.vlaamsewoonraad.be

INHOUD

1 Situering 33
2 Beknopte inhoud 33
3 Bespreking 34
3.1 Algemeen 34
3.2 Verruiming Toepassingsgebied 35
3.3 Gebouw met meerdere woningen 36
3.4 Initiatiefnemer 38
3.5 Voorkooprecht 38
3.6 Procedure 39
3.7 Toegangsrecht 40
3.8 Rechten houder zakelijk recht 41
3.9 Puntsgewijze bedenkingen 42

1 SITUERING

Het sociaal beheersrecht is een bijzonder instrument van het Vlaamse woonbeleid. Initiatiefnemers kunnen van dit recht gebruik maken om geïnventariseerde ongeschikte en onbewoonbare woningen in beheer te nemen. De woningen worden conform gemaakt aan de woonkwaliteitsnormen en aangewend als sociale huurwoning. Ook conforme leegstaande woningen kunnen in beheer genomen worden om ze als sociale huurwoning te verhuren. Dit beleidsinstrument beoogt bijgevolg bij te dragen tot het verbeteren van de woningkwaliteit enerzijds en het (tijdelijk) verhogen van het sociaal woonaanbod anderzijds.

Niettegenstaande het instrument reeds twintig jaar bestaat, wordt er zeer weinig gebruik van gemaakt. Daarom werd in samenwerking met een aantal steden en gemeenten het instrument aan een grondige evaluatie onderworpen. Deze bracht verschillende knelpunten en toepassingsproblemen aan het licht. De globale conclusie van de evaluatie is dat het sociaal beheer in bepaalde situaties een effectief instrument kan zijn op voorwaarde dat 1) de juridische knelpunten worden weggewerkt, 2) de toepassing eenvoudiger wordt en 3) er vanuit het Gewest een ondersteuningsaanbod wordt voorzien. Het derde luik zal later uitgewerkt worden. Belangrijke decretale bepalingen (cf. 1) en 2)) zullen uitwerking krijgen wanneer de Vlaamse Regering hieraan via besluiten uitvoering geeft.

Middels een voorontwerp van decreet hoopt het beleid de aangehaalde toepassingsproblemen en knelpunten te verhelpen. Dit voorontwerp van decreet werd principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 14 juli 2017. De Vlaamse Woonraad werd om advies verzocht op 17 juli 2017. Het advies van de Vlaamse Woonraad werd op 04 september 2017 goedgekeurd en bezorgd aan de minister bevoegd voor wonen.

2 BEKNOPTE INHOUD

Het voorontwerp van decreet strekt ertoe de procedure van het sociaal beheersrecht te vereenvoudigen, en de knelpunten en/of onduidelijkheden in de toepassing ervan weg te werken. Hiertoe wordt artikel 90 van de Vlaamse Wooncode (VWC) grondig herwerkt (omwille van de voorgestelde inhoudelijke wijzigingen wordt bijkomend het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid juridisch-technisch aangepast en wordt het voorkooprecht gewijzigd). Volgende wijzigingen worden aan het sociaal beheersrecht voorgesteld:

- De verruiming van het toepassingsgebied tot leegstaande woningen die niet-conform zijn met de woonkwaliteitsvereisten enerzijds en verwaarloosde woningen anderzijds;
- De mogelijkheid tot een verruimd sociaal beheer op het volledige gebouw wanneer er zich geïnventariseerde leegstaande, ongeschikte of onbewoonbare woningen in bevinden;
- Het initiatief tot het uitoefenen van het sociaal beheer wordt voorbehouden aan de gemeente;

- Een toegangsrecht tot de geïnventariseerde woning wordt aan de gemeente toegekend wanneer deze het sociaal beheer wenst uit te oefenen;
- De procedure wordt vereenvoudigd: het voornemen tot uitoefening van het sociaal beheer wordt door de gemeente bekend gemaakt. De houder van het zakelijk recht heeft een verhaal- en hoorrecht. De gemeente neemt de beslissing om het sociaal beheer van de woning al dan niet uit te oefenen, rekening houdend met alle aangereikte argumenten. Tegen de gemeentelijke beslissing staat een beroep bij de Vlaamse Regering open;
- De gemeente wordt expliciet gemachtigd om de woning te renoveren, minimaal moet worden voldaan aan de woonkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode (maar de gemeente kan beslissen te renoveren tot een niveau boven de woonkwaliteitsvereisten, bv. inzake energetische prestaties).
- De gemeente recupereert de kosten en kan hiertoe de termijn van negen jaar verlengen (indien de recuperatie gerealiseerd wordt binnen de negen jaar wordt het saldo uitgekeerd aan de houder van het zakelijk recht). De eigenaar bekomt een vergoeding gelijk aan het geïndexeerd kadastraal inkomen (het recht op vergoeding gaat onmiddellijk in na de kennisgeving van het sociaal beheer);
- Bij overdracht van de in beheer genomen woning kan de nieuwe houder van het zakelijk recht het sociaal beheer ongedaan maken door de kosten te vergoeden (voor zover de gemeente dit toestaat).

3 BESPREKING

3.1 ALGEMEEN

Het sociaal beheer vormt een instrument om woningen die geïnventariseerd zijn als leegstaand, ongeschikt of onbewoonbaar, en (langdurig) aan de woonmarkt worden onttrokken, opnieuw te conformeren en op de woonmarkt te brengen. De beperkte toepassing van het sociaal beheer laat vermoeden dat de huidige regeling niet voldoende adequaat functioneert. Diverse onduidelijkheden en een complexe procedure zijn hier allicht niet vreemd aan. De Raad ondersteunt dan ook het beleidsinitiatief om het sociaal beheersrecht te evalueren en te optimaliseren.

De Raad heeft in diverse adviezen de maatschappelijke woonnoden aangestipt en het tekort aan een betaalbaar en kwalitatief woonaanbod aangekaart. Het is bijgevolg een legitieme doelstelling om 'niet-gebruikte en/of ondermaatse' woningen opnieuw in te schakelen en de woonfunctie te herstellen. De optimalisatie van het sociaal beheer moet dan bij voorkeur resulteren in een verruimde toepassing. Het instrument ondersteunt extra het recht op wonen door de aanwending van de woning als sociale huurwoning (de sociale woonactor neemt dan een rol op, daar waar de houder van het zakelijk recht de woonfunctie manifest inadequaat benut). Het nut en de dubbele finaliteit - verbetering en sociale aanwending - van het beleidsinstrument worden dan ook volop erkend.

Anderzijds meent de Raad dat het sociaal beheer als een 'ultimum remedium' moet blijven gelden (als mogelijkheid om actief bij te sturen). Het instrument grijpt sterk in op de rechten van de houder van het zakelijk recht. Het is dan ook noodzakelijk de nodige omzichtigheid aan de dag te leggen bij de uitwerking en uitoefening van het sociaal beheersrecht. In die optiek kan het kader waarbinnen het sociaal beheer moet worden uitgeoefend strikt worden afgebakend, en moeten de procedure en de toepassingsmodaliteiten voldoende waarborgen bieden voor alle betrokken partijen. Rechtszekerheid en duidelijkheid in de procedure zijn bijgevolg van belang (ook al wordt het sociaal beheer niet lichtzinnig toegepast en enkel in geval de houder van het zakelijk recht manifest onwillig is). In voorliggend advies wenst de Raad enkele aandachtspunten en kanttekeningen te formuleren.

De Raad benadrukt steden en gemeenten de ondersteuning nodig zullen hebben om met dit instrument aan de slag te kunnen gaan. Daarom acht de Raad het in het vooruitzicht gestelde ondersteuningsaanbod door het Gewest een essentiële en kritische succesvoorwaarde.

Tenslotte waardeert de Raad het gevoerde beleidsproces. Het voorontwerp van decreet stoelt op de resultaten van een grondige evaluatie waarbij meerdere steden en gemeenten die een proactief woonbeleid voeren, werden betrokken. Tegelijkertijd worden door de Raad diverse opmerkingen en juridische knelpunten gesignaleerd, o.m. betreffende de rechtszekerheid voor de houder van het zakelijk recht, die mogelijks tijdens het voorbije beleidsproces nog niet aan bod zijn gekomen (en waaraan alsnog de nodige aandacht moet worden verleend). Ook in de inperking van de initiatiefnemers roept bij de Raad de nodige vragen op.

3.2 VERRUIMING TOEPASSINGSGEBIED

Het voorontwerp van decreet wijzigt het toepassingsgebied van het sociaal beheer. Waar momenteel het toepassingsgebied beperkt is tot de geïnventariseerde conforme leegstaande woningen en de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen, wordt het toepassingsgebied verruimd tot alle geïnventariseerde leegstaande woningen en de woningen die geregistreerd werden als verwaarloosde woningen.

De Raad ondersteunt het voornemen om de niet-conforme leegstaande woningen in het toepassingsgebied van het sociaal beheer op te nemen. Woningen die lange tijd leegstaan, verglijden immers vaak naar een toestand die niet (langer) voldoet aan de woningkwaliteitsvereisten. Momenteel is het bij de opstart van de procedure tot sociaal beheer moeilijk te beoordelen of de conformiteitsvoorwaarde wordt voldaan. Met het voorstel valt deze moeilijkheid weg en is het loutere feit van inventarisatie voldoende (ongeacht de toestand van de woning).

Het voorontwerp van decreet beoogt het toepassingsgebied uit te breiden tot de woningen die op het register van de verwaarloosde woningen voorkomen. De Raad kan de uitbreiding tot de verwaarloosde woningen in beginsel onderschrijven, maar wenst een aantal kanttekeningen te plaatsen. Verwaarloosde woningen kunnen

bewoond zijn. In geval van effectieve bewoning, in het bijzonder door de houder van het zakelijk recht (als eigenaar-bewoner), lijkt het niet aangewezen om de procedure tot sociaal beheer op te starten. In voorkomend geval wordt de eigenaar-bewoner het beheer van zijn eigen woning ontnomen, en moet hij vervolgens (de eigen woning) sociaal huren van de woonactor (voor zover hij voldoet aan de voorwaarden). Verwaarlozing van de woning heeft bovendien vaak te maken met de moeilijke financiële situatie of specifieke situatie van de eigenaar-bewoner (zoals ouderdom). Het lijkt de Raad wenselijk om in de regeling hiermee rekening te houden (en na te gaan of een uitzondering voor eigenaar-bewoners aangewezen is).

De Raad wenst op te merken dat de overheveling van de bevoegdheid inzake verwaarlozing naar het gemeentelijk niveau (op termijn) kan resulteren in een verschillende toepassingspraktijk (met als mogelijk gevolg het verlies van uniformiteit wat betreft de toestand van het onroerend goed waarop het sociaal beheer wordt uitgeoefend). Met het oog op rechtszekerheid van de betrokken houders van het zakelijk recht kunnen voor de uitoefening van het sociaal beheer minimale vereisten inzake verwaarlozing gewestelijk worden vooropgesteld. Een gelijkaardige opmerking geldt voor recht van voorkoop. Het voorontwerp van decreet herstelt het recht van voorkoop op verwaarloosde woningen. De gemeente is niet langer gehouden aan de gewestelijke criteria die voor verwaarlozing golden (18 strafpunten ten gevolge van meerdere ernstige tekenen van verval). Door de eigen gemeentelijke invulling kunnen woningen ook bij minder ernstige inbreuken worden opgenomen in het lokaal verwaarlozingsregister. Het is niet duidelijk of in dergelijke context de uitoefening van het recht van voorkoop altijd even proportioneel zal zijn (en of hieromtrent best geen garanties worden ingeschreven in het voorontwerp**).**

3.3 GEBOUW MET MEERDERE WONINGEN

In het voorontwerp van decreet wordt de mogelijkheid voorzien om een volledig gebouw in sociaal beheer te nemen, van zodra één of meer woonentiteiten in het gebouw zijn geïnventariseerd (als leegstand, verwaarloosd, of ongeschikt of onbewoonbaar). De gemeente kan beslissen het sociaal beheer uit te breiden tot alle woonentiteiten van het gebouw, ook al is een deel ervan niet geïnventariseerd. In de memorie van toelichting wordt dit verantwoord door het moeilijke medebeheer van de gemeenschappelijke delen (wat onder meer de renovatie ervan kan bemoeilijken). De beslissing tot het in beheer nemen van het volledige gebouw moet volgens de memorie van toelichting gemotiveerd worden en proportioneel zijn (zo stelt de memorie dat het niet proportioneel is in geval minder dan de helft van de woningen niet geïnventariseerd zijn).

Hoewel de Raad het sociaal beheer op een volledig gebouw als een verregaande maatregel beschouwt, is in bepaalde gevallen de uitoefening verdedigbaar. Dit is onder meer het geval wanneer de gemeenschappelijke delen van het gebouw ernstige gebreken vertonen die in principe leiden tot ongeschiktheid en inventarisatie van alle woonentiteiten in het gebouw (meer dan 15 strafpunten in de gemeenschappelijke delen). Mits uitdrukkelijke proportionaliteit en motivatie kan het uitoefenen van het sociaal beheer op alle

woonentiteiten van het gebouw hier gerechtvaardigd zijn (los van de problemen rond de mede-eigendom, zie hierna). Verder meent de Raad dat de uitoefening van het sociaal beheer op een volledig gebouw eveneens verdedigbaar is wanneer alle woonentiteiten toebehoren aan eenzelfde eigenaar (ook al zijn niet alle woonentiteiten geïnventariseerd). In deze gevallen is er geen sprake van 'onwetendheid' bij de betrokken houder(s) van het zakelijk recht.

In de andere gevallen beschouwt de Raad een dergelijk ingrijpen als zeer verregaand (ondanks de in de memorie aangehaalde algemene plicht tot motivatie en proportionaliteit). De niet-geïnventariseerde woningen zijn mogelijk verhuurd conform de woonkwaliteitsvereisten. De betrokken verhuurder heeft in voorkomend geval geen enkel voorafgaand signaal ontvangen (houders van geïnventariseerde woningen daarentegen hebben de voorafgaande procedure met verhaalmogelijkheden doorlopen, waarbij inventarisatie als een eerste 'waarschuwing' kan gelden). In het voorstel vervalt deze voorafgaandelijke stap, en worden betrokkenen onmiddellijk geconfronteerd met de procedure van het sociaal beheer. Een dergelijke werkwijze strookt niet met het hoger gestelde principe van 'ultimum remedium'. Tevens moet worden vastgesteld dat het voorstel kan leiden tot uitwijzing van de zittende huurder, ondanks de conforme en rechtsgeldige verhuring (wanneer hij/zij niet aan de voorwaarden tot herhuisvesting voldoet). Er moet worden nagegaan of een dergelijke verregaand ingrijpen beleidsmatig wenselijk is. Daarenboven kan een conforme niet-geïnventariseerde woonentiteit worden bewoond door een eigenaar-bewoner. Door het sociaal beheer op het volledige gebouw wordt de eigenaar-bewoner het beheer van de eigen conforme woning ontnomen. Dit lijkt de Raad zeer verregaand. De Raad is van mening dat in deze gevallen het voordeel van het sociaal beheer over het volledige gebouw beter moet worden afgewogen tegen de nadelen die betrokken bewoners ondervinden.

De Raad stelt zich verder ernstig de vraag of het voorstel in relatie tot de federale Wet op de Mede-Eigendom (die niet zomaar terzijde kan worden geschoven) stand houdt. Is er onderzocht of de voorgestelde regeling conform is met de bepalingen van het mede-eigendomsrecht (en grijpt dit niet in op een federale bevoegdheid)? Het in sociaal beheer nemen van elke 'individuele kavel' binnen het gebouw machtigt de sociale beheerder hoogstwaarschijnlijk niet om de eigenaars binnen de organen van de Vereniging van Mede-Eigenaars te vertegenwoordigen. Die organen blijven hun respectievelijke taken vervullen inzake het uitvoeren van werken aan de gemeenschappelijke delen. Het is juridisch discutabel of de initiatiefnemer van het sociaal beheer zich het uitvoeren van dergelijke werken en alle relevante beslissingen kan toe-eigenen (gezien de bepalingen van de Wet op de Mede-Eigendom).

Normaliter geldt het recht op voorkoop niet op gebouwen in mede-eigendom. In het voorontwerp wordt hierop een uitzondering gemaakt voor de woningen die onder het regime vallen van het sociaal beheer over het volledige gebouw. Volgens de Raad zijn er echter goede redenen om te verantwoorden waarom het recht op voorkoop niet geldt voor gebouwen in mede-eigendom (de overheid zal na verwerving moeten optreden als mede-eigenaar en mede de beheerskosten van het verdeeld patrimonium moeten dragen). En, het is onwaarschijnlijk dat alle eigenaars tegelijkertijd zouden verkopen, waardoor via het recht van voorkoop het

volledige gebouw kan worden verworven. De Vlaamse Woonraad vraagt om te herbekijken of de uitzonderingsregel voor het recht van voorkoop voor appartementen niet best onverkort behouden blijft.

3.4 INITIATIEFNEMER

In het voorontwerp van decreet wordt het initiatief tot het sociaal beheer beperkt tot de gemeente. Dit is een vermindering van het huidig aantal initiatiefnemers die het sociaal beheersrecht kunnen uitoefenen. In de memorie van toelichting wordt dit beargumenteerd vanuit de regierol van de gemeente, waarbij de gemeente de centrale speler van het lokale woningkwaliteitsbeleid is en de organisatie van het lokale woonbeleid op zich neemt. De memorie erkent wel dat de sociale woonactoren, zoals de sociale huisvestingsmaatschappij en het sociaal verhuurkantoor, een rol opnemen in de sociale aanwending van de woning in sociaal beheer.

Volgens de Raad kunnen argumenten worden opgeworpen om een inperking van het aantal initiatiefnemers voor te stellen. Het sociaal beheer is immers een inperking van de rechten op het onroerend goed van de houder van het zakelijk recht. Het kan aangewezen zijn een dergelijk ingrijpend beleidsinstrument te laten toepassen door een instantie waarop een democratisch toezicht rust. Anderzijds is er de betrokkenheid van de sociale woonactor die gedurende de volledige termijn van het sociaal beheer de sociale verhuring op zich neemt. Vanuit die optiek moet worden overwogen om de sociale verhuurder eveneens een initiatiefrecht te verlenen, desgevallend mits overleg, toestemming van of melding aan de gemeente. De huidige complexe procedure belemmert momenteel voor deze initiatiefnemers allicht het initiatief (de huidige geringe toepassing is bijgevolg geen reden om deze initiatiefnemers uit te sluiten).

Enkel de gemeente als initiatiefnemer aanwijzen, brengt met zich mee dat de gemeente steeds als partij tussen de verhurende instantie en de eigenaar moet optreden, wat de uitoefening van het sociaal beheer complexer kan maken (inkomsten worden door de sociale verhuurder geïnd terwijl de gemeente de kosten moet recupereren, het al dan niet verlengen van de tijdsduur moet worden opgevolgd door de sociale verhuurder…). Vanuit dit oogpunt moet bijgevolg eveneens worden overwogen om het initiatiefrecht toe te kennen aan de verhurende sociale woonactor.

3.5 VOORKOOPRECHT

Het voorkooprecht van woningen in sociaal beheer wordt in het voorontwerp van decreet eveneens beperkt tot de gemeente. Dit wordt in de memorie van toelichting verantwoord doordat enkel de gemeente het initiatief tot het sociaal beheer kan nemen. In het voorontwerp strekt het voorkooprecht zich niet uit tot de sociale verhuurder die de woning effectief verhuurt aan de sociaal gerechtigde.

Het voorkooprecht, zoals uitgewerkt in de Vlaamse Wooncode, wordt uitgeoefend met oog op de realisatie van de doelstellingen van het woonbeleid. In die optiek kan eveneens worden overwogen de sociale verhuurder - in het bijzonder de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) - het voorkooprecht te verlenen. De sociale woonactor staat immers doorgaans in voor de sociale aanwending van de woning in sociaal beheer. Vanuit die praktijk is het toekennen van een rechtstreeks voorkooprecht aan de SHM logisch. Wanneer de gemeente het voorkooprecht uitoefent, wordt de sociale verhuurder immers alsnog aangesproken om de woning sociaal te verhuren (het toekennen van het voorkooprecht aan de sociale huisvestingsmaatschappij vermijdt bijgevolg 'de omweg' langs de gemeente).

3.6 PROCEDURE

De Raad erkent de complexiteit van de huidige procedure sociaal beheer en meent dat deze mogelijk een struikelsteen vormt voor de toepassing van het instrument. Het optimaliseren en vereenvoudigen ervan kan bijgevolg worden onderschreven.

De Raad is zoals hoger gesteld van oordeel dat het sociaal beheer verregaand de rechten van de houder van het zakelijk recht inperkt en bijgevolg een uiterst redmiddel moet zijn. Uitoefening van het sociaal beheer is volgens de Raad enkel te verrechtvaardigen wanneer de houder van het zakelijk recht manifest onwillig is en weigert de woonfunctie te herstellen en/of de woning op de woonmarkt te brengen. In de Memorie van Toelichting geeft de Vlaamse Regering aan tevens dit uitgangspunt te hanteren. Er wordt van uitgegaan dat '*de gemeenten de toepassing van het sociaal beheersrecht zullen beperken tot woningen van eigenaars die manifest onwillig zijn om de leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- of onbewoonbaarheid te beëindigen of woningen van eigenaars die na grondig onderzoek onvindbaar blijven*'. Deze voorwaarde of aanname wordt niet concreet vertaald in de tekst van het voorontwerp van decreet zelf. Deze afweging moet volgens de Raad bij voorkeur in de procedure worden verankerd (en niet worden overgelaten aan de beoordeling van de houder van het sociaal beheersrecht).

De Raad pleit dan ook voor een evenwichtige en proportionele procedure waar minimaal moet worden gepeild naar de intenties tot herstel of aanpak door de houder van het zakelijk recht, en hiermee rekening moet worden gehouden wanneer deze klaarblijkelijk vaststaand zijn. Zo is het volgens de Raad niet wenselijk het sociaal beheer uit te oefenen wanneer plannen tot renovatie (of sloop) kunnen worden aangetoond. In het voorontwerp van decreet heeft de houder van het zakelijk recht geen enkele procedurele garantie op stopzetting van de procedure (enkel heeft de houder van het zakelijk recht de mogelijkheid tot het formuleren van opmerkingen en hiertoe kan hij worden gehoord).

Verder is het volgens de Raad aangewezen om op decretaal niveau de termijn te behouden waarbinnen het sociaal beheer niet kan worden uitgeoefend (zoals momenteel het geval voor de ongeschikte en onbewoonbare woningen). In het huidige artikel 90 VWC wordt verwezen naar artikel 18 § 1 VWC waarin wordt bepaald dat werken moeten worden uitgevoerd binnen een termijn vastgesteld door de Vlaamse Regering (12 of 36 maanden, naargelang het geval). Een dergelijke respijttermijn komt overeen met het idee van het sociaal beheer als 'ultimum remedium'. In het voorontwerp valt deze verwijzing naar 18 § 1 VWC weg, en bijgevolg de respijttermijn. De Raad pleit voor een decretaal voorziene tijdsbepaling, wat de houder van het zakelijk recht toelaat zich in regel te stellen (zonder dat het sociaal beheer moet worden uitgeoefend). Het biedt de houder van het zakelijk recht wettelijk de mogelijkheid om aan het sociaal beheer te ontkomen (indien hij bereid is het nodige te doen). In het voorstel kan de houder van het sociaal beheer weliswaar de facto rekening houden met de termijn van inventarisatie van het pand, vooraleer over te gaan tot sociaal beheer (maar de houder van het zakelijk recht heeft hieromtrent geen enkele garantie).

Verder is het de Raad niet duidelijk binnen welke termijn de gemeente moet beslissen om al dan niet de woning in sociaal beheer te nemen. In het voorontwerp van decreet is sprake van een beslissing 'na het verstrijken van een maand' (nieuw artikel 90 §2, vierde lid, VWC). Het hanteren van een (ruime) termijn kan in beginsel worden onderschreven. Het laat de houder van het zakelijk recht toe zich alsnog in regel te stellen (en alsnog de uitoefening van het sociaal beheer te vermijden). Anderzijds kan omwille van de rechtszekerheid en de rechten van de houder van het zakelijk gepleit worden om eindtermijn van beslissing te bepalen (omwille van het respijt dat wordt geboden is het aangewezen deze eindtermijn ruim te stellen).

3.7 TOEGANGSRECHT

De Raad erkent dat een toegangsrecht nuttig kan zijn om de actuele toestand van het pand en de daaruit voortvloeiende renovatiekosten in te schatten. Het biedt een beeld en kan de beslissing om al dan niet over te gaan tot het in sociaal beheer nemen van de woning bepalen.

De Raad heeft evenwel een aantal principiële bedenkingen. Volgens de Raad moet diepgaander worden nagegaan wat hiertoe de juridische mogelijkheden, belemmeringen en/of consequenties zijn. Het is volgens de Raad niet duidelijk of een toegangsrecht afgedwongen kan worden in geval van bewoning, en dit wanneer de bewoner (bv. eigenaar-bewoner van een verwaarloosde woning) zulks voordien al eerder uitdrukkelijk geweigerd heeft. In geval de woning door een huurder wordt bewoond, is het bovendien niet de beslissing van de houder van het zakelijk recht om toegang tot de woning te verschaffen (het voorontwerp maakt abstractie van de mogelijke bewoning door een huurder).

Verder is de loutere weigering (van de houder van het zakelijk recht en/of huurder) mogelijk een niet-afdoende reden om via een machtiging van de burgemeester alsnog de woning rechtmatig te betreden. Het lijkt de Raad aangewezen na te gaan in welke mate de bescherming van de woonst en de bewoners, zoals gewaarborgd in het EVRM, ter zake juridisch een bepalende rol speelt. De argumentatie in de memorie van toelichting is volgens de Raad op dit punt eerder zwak.

3.8 RECHTEN HOUDER ZAKELIJK RECHT

Naar analogie met de sociale huurovereenkomst bedraagt de tijdsduur van het sociaal beheer in beginsel negen jaar. Om de kosten van de renovatie en het beheer te kunnen recupereren, kan de termijn in verhouding worden verlengd. Er wordt in het voorontwerp van decreet voorgesteld om de uitoefening van het sociaal beheer voor de houder van het sociaal beheer budgetneutraal te houden. De Raad kan zich in beginsel vinden in deze principes, enkele punten vereisen nog aandacht.

Het is bijvoorbeeld voor de Raad niet duidelijk in hoeverre de houder van het zakelijk recht enigszins zeggenschap behoudt over de mate en de wijze waarop de woning zal worden gerenoveerd (wordt de woning beperkt verbeterd om te voldoen aan de woonkwaliteitsnormen of wordt een ruimere renovatie beoogd?). Dit is nochtans van belang omdat de toestand van de woning blijvend wordt gewijzigd (en de houder van het zakelijk recht na het sociaal beheer opnieuw over de woning zal beschikken). De mate van renovatie bepaalt eveneens de duurtijd van het sociaal beheer. Het is volgens de Raad aangewezen de rechten van de houder van het zakelijk recht met betrekking tot inspraak in de renovatiewerken te verduidelijken (en na te gaan in hoeverre een renovatie ruimer dan deze om te voldoen aan de woonkwaliteitsnormen juridisch kan worden opgelegd in geval de eigenaar zich zou verzetten). De Raad meent dat een zekere mate van betrokkenheid en/of zeggenschap wenselijk is, maar dit mag evenwel niet leiden tot de onmogelijkheid van uitoefening van het sociaal beheer.

De tijdsduur van het sociaal beheer blijft overigens onzeker, want afhankelijk van verschillende factoren, zoals de huurinkomsten, huurachterstallen en de hoogte van de renovatiekost. Deze onzekerheid is er niet enkel bij aanvang van het sociaal beheer maar houdt aan gedurende de volledige termijn van uitoefening. Omwille van de rechtszekerheid kan het van in den beginne vastleggen van een eindtermijn of een maximumtermijn voor het sociaal beheer worden overwogen. Zo kan worden voorkomen dat bij wanbetaling door de sociale huurder dit de facto wordt afgewenteld op de houder van het zakelijk recht louter doordat de termijn wordt verlengd (sowieso dient aan de houder van het zakelijk recht de nodige rechtszekerheid te worden geboden tegenover de effecten op de duurtijd bij huurachterstal). De ‘normale beheerskosten’ beïnvloeden eveneens de duurtijd van het sociaal beheer (wat noodzaakt om hieromtrent klaarheid te scheppen).

In de memorie van toelichting wordt de verduidelijking van de rechten en plichten van de houder van het zakelijk recht vooropgesteld, onder meer bij overdracht van het goed. De nieuwe eigenaar treedt in de rechten

en plichten van de oorspronkelijke eigenaar en moet het sociaal beheer en de zittende sociale huurder dulden. Daarnaast wordt een afkoopmogelijkheid voorzien voor de nieuwe houder van het zakelijk recht. Deze kan pas gerealiseerd worden mits instemming van de houder van het sociaal beheersrecht. Hiertoe moet de houder van het sociaal beheer rekening houden met de belangen van de zittende huurder.

De Raad merkt op dat de afkoopregeling vrijblijvend en louter afhankelijk is van de beslissing van de gemeente zelf. Het is evenmin vanzelfsprekend dat de afkoopsom ten laste is van de (kandidaat-)koper. Het instellen van het sociaal beheersrecht is immers in eerste instantie gebeurd omwille van de onwilligheid van de vorige eigenaar om de noodzakelijke werken uit te voeren of de leegstand te verhelpen.

De Raad vraagt te onderzoeken of er geen regeling mogelijk is, waarbij de eigenaar het sociaal beheersrecht (verplicht) dient af te kopen, wanneer hij de woning waarop het sociaal beheersrecht rust, wenst te verkopen. Zodoende kan de koper de woning onbelast kopen. Indien dit niet mogelijk blijkt, moet bekeken worden of de afkoopmogelijkheid eveneens de initiële houder van het zakelijk recht (verkoper) kan worden toegekend. Op die manier kan (facultatief) het goed onbelast worden verkocht (wat vanuit het oogpunt van de koper wenselijk is). In elk geval is het aangewezen steeds een regeling te treffen voor de zittende sociale huurder (die bij overdracht het best kan worden opgevangen door de sociale woonactor). In geval een dergelijke opvangregeling zou worden voorzien heeft het beoordelen van de afkoopmogelijkheid minder nut (en hangt de toepassing af van het vervullen van de voorwaarden).

3.9 PUNTSGEWIJZE BEDENKINGEN

In artikel 2 van het voorontwerp wordt het voorkooprecht gewijzigd, waarbij de initiatiefnemer die werken heeft uitgevoerd in het kader van het sociaal beheer, beschikt over een voorkooprecht op betrokken woning. De formulering laat toe ook na het beëindigen van het sociaal beheer het voorkooprecht toe te passen, wat allicht niet de bedoeling is van de decreetgever. Allicht moet dit beperkt worden tot de periode van uitoefening van het sociaal beheer zelf?

De houder van het sociaal beheer kan het sociaal beheer stopzetten in geval nog geen werken zijn uitgevoerd (cf. nieuw in te voeren artikel 90 § 3, derde lid, VWC). Wederkerigheid van dit principe kan worden overwogen: de houder van het zakelijk recht kan het stopzetten van het sociaal beheer laten gelden wanneer de werken niet aangevangen zijn na een vooropgestelde periode (bv. twee jaar) en voor zover de houder van het zakelijk recht aantoont de woning te zullen renoveren.

In het nieuw voorgestelde artikel 90 § 6, tweede lid VWC, wordt bepaald dat de laatste bewoner een absolute prioriteit krijgt als de houder van het sociaal beheer de woning toewijst. In het voorontwerp wordt enkel de

gemeente weerhouden als houder van het sociaal beheer terwijl voor de toewijzing doorgaans een beroep wordt gedaan op een sociale verhuurder. Bovendien kunnen werken vereist zijn aan de woning, wat noopt tot het tijdelijk herhuisvesten van de betrokken bewoner. Dit wordt niet voorzien in het voorontwerp. Er kan worden overwogen beide technische punten aan te passen.

Het uitbetalen van de jaarlijkse vergoeding wordt de facto verrekend in de termijn van het sociaal beheer. Er kan worden overwogen de mogelijkheid te voorzien om de houder van het zakelijk recht te laten afzien van de jaarlijkse tegemoetkoming voor zover dit in aanmerking wordt genomen voor de vermindering van de periode van het sociaal beheer.

Omwille van de rechtszekerheid en om problemen te vermijden, kan worden overwogen de kennisgeving van de opmerkingen door de houder van het zakelijk recht of de kennisgeving van de beslissing van de gemeente op een meer formele wijze te laten verlopen, wat in de praktijk problemen kan voorkomen.

VOORONTWERP VAN DECREET
van 29 september 2017

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

Art. 2. In artikel 85, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 18, §2, of artikel 90, §3, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht.";

2° in het tweede lid wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in het register van verwaarloosde

gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het Heffingsdecreet, of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het Heffingsdecreet;";

Art. 3. Artikel 90 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 27 maart 2009, 29 april 2011, 23 maart 2012 en 31 mei 2013, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 90. §1. In dit artikel wordt verstaan onder de houder van het zakelijk recht: de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker, naargelang van het geval.

§2. De gemeente verkrijgt onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, een sociaal beheersrecht over een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, een woning die minstens twee jaar opgenomen is in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het Heffingsdecreet, of een woning die minstens twee jaar opgenomen is in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het Heffingsdecreet.

Als een woning zowel opgenomen is in het leegstandsregister als in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen of de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, verkrijgt de gemeente, onder de voorwaarden vermeld in dit artikel, een sociaal beheersrecht op basis van de opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Als de woning, vermeld in het eerste lid, deel uitmaakt van een gebouw met meer woningen dat geheel of gedeeltelijk toebehoort aan dezelfde houder van het zakelijk recht, kan de gemeente beslissen alle woningen in het gebouw in sociaal beheer te nemen.

De gemeente die overweegt om een sociaal beheersrecht te vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, kan een verzoek richten naargelang het geval tot de houder van het zakelijk recht of de bewoner om binnen een termijn van maximaal een maand toegang te verlenen tot de woning. Bij een weigering van naargelang het geval de houder van het zakelijk recht of de bewoner of na het verstrijken van de termijn van een maand kan de burgemeester bij bevel machtiging verlenen om de woning zonder toestemming van naargelang het geval de houder van het zakelijk recht of de bewoner te bezoeken tussen acht uur en twintig uur.

De gemeente die een sociaal beheersrecht wil vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, maakt haar voornemen bekend aan de houder van het zakelijk recht en nodigt hem uit zijn opmerkingen aan de gemeente te bezorgen binnen een termijn van een maand. Als de houder van het zakelijk recht zijn opmerkingen bezorgt, kan hij vragen om mondeling gehoord te worden. De gemeente neemt een beslissing, rekening houdend met de opmerkingen die ze ontvangen heeft, en elementen die eventueel op de hoorzitting aangebracht zijn, of, bij gebrek aan opmerkingen, na het verstrijken van de termijn van een maand.

§3. Vanaf de datum van de schriftelijke kennisgeving van de beslissing, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, beschikt de gemeente gedurende een termijn van negen jaar over de bevoegdheid om de woning te beheren, met inbegrip van het recht om ze te verhuren als sociale huurwoning met toepassing van de bepalingen van titel VII.

Met het oog op de verhuring zorgt de gemeente ervoor dat de woning minstens voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld krachtens artikel 5. De gemeente kan daarvoor de nodige renovatiewerkzaamheden uitvoeren.

Zolang er geen werkzaamheden worden uitgevoerd, kan de gemeente een beslissing nemen om het sociaal beheersrecht te beëindigen.

Als de termijn, vermeld in het eerste lid, niet volstaat om de kosten van de werkzaamheden, vermeld in het tweede lid, de jaarlijkse vergoeding, vermeld in paragraaf 4, en de normale beheerskosten te recupereren, wordt de voormelde termijn verlengd met de termijn die de gemeente nodig acht om de voormelde kosten te recupereren. De Vlaamse Regering kan een nadere omschrijving vaststellen van het begrip “normale beheerskosten”.

Als er daarentegen op het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, een batig saldo is, wordt dat saldo uitgekeerd aan de houder van het zakelijk recht.

§4. De houder van het zakelijk recht ontvangt vanaf de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, een jaarlijkse vergoeding die overeenkomt met de onroerende voorheffing, vermeld in artikel 1.1.0.0.2, eerste lid, 14°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt jaarlijks uitgekeerd op de verjaardag van de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid.

§4. De houder van het zakelijk recht kan tegen de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht en tegen de uitoefening ervan beroep instellen bij de Vlaamse Regering. Het beroep schort de uitoefening van het sociaal beheersrecht niet op.

De Vlaamse Regering regelt de procedure om het beroep in te stellen en te behandelen.

§6. De houder van het zakelijk recht is verplicht de huurovereenkomsten na te leven die de gemeente heeft gesloten.

De bewoner die de woning in kwestie als laatste bewoonde voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht, en die voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, krijgt een absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning.

§7. De houder van het zakelijk recht kan aan de gemeente vragen om het sociaal beheersrecht te beëindigen nadat hij alle kosten die door de gemeente terugvorderbaar zijn, betaald heeft. De gemeente neemt een beslissing, waarbij ze rekening houdt met de belangen van de zittende huurder.

De verkrijger om niet of onder bezwarende titel van het eigendomsrecht, het recht van opstal of erfpacht of het vruchtgebruik treedt volledig in de rechten en verplichtingen van zijn rechtsvoorganger.

§8. Als een woning nadat het sociaal beheersrecht beëindigd is, opnieuw te huur gesteld wordt, wordt ze bij voorrang aangeboden aan de zittende huurder tegen een huurprijs die de laatst betaalde huurprijs niet met meer dan de helft ervan mag overschrijden.

De regel, vermeld in het eerste lid, geldt niet in het geval, vermeld in paragraaf 6, tweede lid, noch als het sociaal beheersrecht beëindigd is met toepassing van paragraaf 7, eerste lid.

Als de zittende huurder het aanbod weigert, kan de woning vrij te huur aangeboden worden.

§9. Zowel de gemotiveerde beslissing tot vestiging van het sociaal beheer als de beëindiging van het sociaal beheersrecht wordt overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder. De overschrijving gebeurt met een akte waaraan de burgemeester authenticiteit verleent. De Vlaamse Regering stelt het model van die akte vast.”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 4. In artikel 2.1.3, §1, tweede lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° de gemeentelijke belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen en de gemeentelijke of de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013;”.

Art. 5. In artikel 2.2.6, §6, van hetzelfde decreet wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 6. In artikel 2.2.10, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 6° wordt vervangen door wat volgt:

“6° het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;”;

2° er wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.”.

Art. 7. In artikel 3.1.1, §1/1, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt c) wordt vervangen door wat volgt:

"c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;";

2° er wordt een punt d) toegevoegd, dat luidt als volgt:

"d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;".

Art. 8. In artikel 3.1.4, §1, 1°, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt c) wordt vervangen door wat volgt:

"c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;";

2° er wordt een punt d) toegevoegd, dat luidt als volgt:

"d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;".

Art. 9. In artikel 3.1.10, §1, tweede lid, 1°, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt c) wordt vervangen door wat volgt:

"c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;";

2° er wordt een punt d) toegevoegd, dat luidt als volgt:

"d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;".

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Art. 10. Artikel 90 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 3 van dit decreet, blijft van toepassing op de gevallen waarin de initiatiefnemer de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker uiterlijk op dezelfde dag schriftelijk verwittigd heeft van zijn voornemen om het sociaal beheersrecht toe te passen op de woning van deze volle eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht of vruchtgebruiker.

Art. 11. Artikel 2, 1° en 3°, en artikel 3 treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Artikel 6 treedt in werking op de dag van de inwerkingtreding van artikel 2.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De overige bepalingen treden in werking op de dag die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 62.226/3
van 6 november 2017

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘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’

Op 3 oktober 2017 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest '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'.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 31 oktober 2017. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jan SMETS en Koen MUYLLE, staatsraden, Bruno PEETERS, assessor, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T'KINDT, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 6 november 2017.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond[1], alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest strekt vooreerst tot de wijziging van de artikelen 85 en 90 van het decreet van 15 juli 1997 'houdende de Vlaamse Wooncode' (hierna: de Vlaamse Wooncode), waarin het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht worden geregeld (artikelen 2 en 3 van het ontwerp). Zo wordt het sociaal beheersrecht, en hiermee samenhangend het voorkooprecht,[2] enerzijds voorbehouden aan de gemeenten en anderzijds uitgebreid tot leegstaande woningen die niet beantwoorden aan de normen bedoeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, en tot als verwaarloosd geregistreerde gebouwen en woningen (ontworpen artikel 90, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode). Voorts wordt de procedure om een woning in sociaal beheer te nemen gewijzigd (ontworpen artikel 90, § 2, vierde en vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode). Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de gemeente de nodige renovatiewerkzaamheden kan uitvoeren en er wordt in voorzien dat de termijn van negen jaar gedurende welke de gemeente over de bevoegdheid beschikt om de woning te beheren, kan worden verlengd met de termijn die de gemeente nodig acht om de kosten van de renovatiewerkzaamheden, de jaarlijkse vergoeding en de normale beheerskosten te recupereren (ontworpen artikel 90, § 3, tweede en vierde lid, van de Vlaamse Wooncode). Er wordt in de mogelijkheid voorzien om het sociaal beheer te beëindigen zolang er geen werkzaamheden zijn uitgevoerd (ontworpen artikel 90, § 3, derde lid, van de Vlaamse Wooncode). Tevens wordt bepaald dat de vergoeding die de houder van het zakelijk recht ontvangt, verschuldigd is vanaf de schriftelijke kennisgeving van de beslissing van de gemeente om een sociaal beheersrecht te vestigen (ontworpen artikel 90, § 4, van de Vlaamse Wooncode). Er wordt in een beroepsmogelijkheid voorzien (ontworpen artikel 90, § 4 (lees: § 5), van de Vlaamse Wooncode) en de rechten en plichten van de houder van het zakelijk recht worden geregeld (ontworpen artikel 90, § 6, van de Vlaamse Wooncode), evenals diens mogelijkheid om aan de gemeente te vragen het sociaal beheersrecht te beëindigen (ontworpen artikel 90, § 7, van de Vlaamse Wooncode). Er worden uitzonderingen bepaald op het recht van de zittende huurder om, nadat het sociaal beheersrecht is beëindigd, de woning bij voorrang te kunnen huren aan een begrensde huurprijs (ontworpen artikel 90, § 8, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode). Vervolgens wordt bepaald dat de overschrijving van de gemotiveerde beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht in de registers van de hypotheekbewaarder gebeurt met een akte waaraan de burgemeester authenticiteit verleent en waarvan de Vlaamse Regering het model vaststelt (ontworpen artikel 90, § 9, van de Vlaamse Wooncode).

[1] Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder "rechtsgrond" de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

[2] Het ontworpen artikel 85, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode (artikel 2, 1°, van het ontwerp).

Daarnaast strekt het ontwerp tot wijziging van verschillende bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 'betreffende het grond- en pandenbeleid' (hierna: het decreet Grond- en Pandenbeleid) (artikelen 4 tot 9), om ze in overeenstemming te brengen met het gegeven dat ten gevolge van het decreet van 23 december 2016 'houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen' het de gemeenten – en niet het Vlaamse Gewest – toekomt een register van verwaarloosde gebouwen en woningen bij te houden.

Ten slotte wordt in een overgangsregeling voorzien voor de woningen waarop het sociaal beheersrecht reeds van toepassing is (artikel 10) en wordt de inwerkingtreding van het aan te nemen decreet geregeld (artikel 11).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 3

A. Het ontworpen artikel 90, § 1, van de Vlaamse Wooncode

3. Het ontworpen artikel 90, § 1, van de Vlaamse Wooncode voorziet in een definitie van wat "[i]n dit artikel wordt verstaan onder de houder van het zakelijk recht", namelijk "de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker, naargelang het geval".[3]

De Vlaamse Wooncode bevat evenwel andere bepalingen waarin eveneens gewag wordt gemaakt van de "houder van het zakelijk recht".[4]

Indien die woorden in die bepalingen dezelfde draagwijdte hebben als in het ontworpen artikel 90, § 1, van de Vlaamse Wooncode, dan moet de ontworpen definitie van het begrip "houder van het zakelijk recht" veeleer worden opgenomen in artikel 2, § 1, van de Vlaamse Wooncode.

Indien dit niet de bedoeling is, zou het tot verwarring en rechtsonzekerheid aanleiding geven dat eenzelfde begrip in verschillende bepalingen van de Vlaamse Wooncode een andere betekenis zou hebben. In dat geval strekt het tot aanbeveling om in het ontworpen artikel 90, § 1, van de Vlaamse Wooncode een ander begrip te hanteren dan "de houder van het zakelijk recht".

B. Het ontworpen artikel 90, § 2, van de Vlaamse Wooncode

4. Uit het ontworpen artikel 90, § 2, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode vloeit voort dat de gemeente een sociaal beheersrecht over een woning verkrijgt, hetzij vanaf de

[3] Het betreft dus niet elke houder van eender welk zakelijk recht, en met name niet de houders van een recht van gebruik en bewoning.

[4] Zie de artikelen 20*ter*, zesde en zevende lid, 20*quater*, eerste lid, en 20*quinquies* van de Vlaamse Wooncode.

opname van die woning in het leegstandsregister, hetzij vanaf minstens twee jaar na de opname van die woning in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Als een woning zowel is opgenomen in het leegstandsregister als in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, verkrijgt de gemeente een sociaal beheersrecht op basis van de opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, en derhalve na verloop van twee jaar vanaf de opname in het laatstvermelde register of de inventaris.

In de memorie van toelichting wordt het verschil in termijn vanaf wanneer de gemeente het sociaal beheersrecht verkrijgt, als volgt verantwoord:

> "Om (...) zeker te zijn dat de gemeenten de toepassing van het sociaal beheersrecht beperken tot woningen van eigenaars die manifest onwillig zijn, wordt sociaal beheer pas mogelijk twee jaar na opname op de gewestelijke inventaris van ongeschikt- en onbewoonbaarheid of het verwaarlozingsregister. Deze vaste termijn is duidelijk, houdt het midden tussen de huidige (onduidelijk geregelde) termijnen van 12 of 36 maanden en is gelijk aan de maximale hersteltermijn die de rechter kan opleggen bij het uitspreken van een veroordeling tot herstel op basis van artikel 20*bis* van de Vlaamse Wooncode. Voor woningen opgenomen in het leegstandsregister wordt geen termijn gehanteerd aangezien een woning al minstens één jaar leegstaat alvorens ze op het leegstandsregister kan worden opgenomen."

Uit artikel 2.2.6, § 2, eerste lid, en § 3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid vloeit voort dat een gebouw of een woning slechts als leegstaand kan worden beschouwd, en derhalve in het register van leegstaande gebouwen en woningen kan worden opgenomen, als het gedurende ten minste twaalf maanden niet overeenkomstig de functie van het gebouw of in overeenstemming met de woonfunctie wordt aangewend. De artikelen 25 en 26 van het decreet van 22 december 1995 'houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996', die het register van verwaarloosde gebouwen en woningen en de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen regelen, voorzien niet in een gelijkaardige termijn: van zodra een gebouw als verwaarloosd kan worden beschouwd,[5] kan het – mits naleving van de voorgeschreven procedure – worden opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Hetzelfde geldt voor woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard.

Op grond hiervan lijkt het niet kennelijk onredelijk dat voor woningen die worden opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen in een termijn wordt voorzien bij het verstrijken waarvan de gemeente een sociaal beheersrecht kan verkrijgen, terwijl voor woningen die worden opgenomen in het leegstandsregister niet in een dergelijke termijn wordt voorzien.[6]

---

[5] Naar luid van artikel 25, § 2, van het decreet van 22 december 1995 wordt een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

[6] Al rijst de vraag waarom die termijn *twee* jaar bedraagt, terwijl voor de opname in het leegstandsregister een termijn van *één* jaar leegstand geldt.

Die verantwoording gaat evenwel niet op voor het in het ontworpen artikel 90, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode geregelde geval dat een woning zowel is opgenomen in het leegstandsregister als in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. In dat geval is evenzeer sprake van "een woning [die] al minstens één jaar leegstaat alvorens ze op het leegstandsregister kan worden opgenomen", zodat niet valt in te zien waarom de termijn van twee jaar vanaf de opname in het register van verwaarloosde gebouwen of woningen of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen van toepassing is. Indien de stellers van het ontwerp niet in staat zijn in een bijkomende verantwoording te voorzien voor het verschil in behandeling dat hieruit voortvloeit, moet die bepaling worden herzien.

5.1. Het ontworpen artikel 90, § 2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat "[a]ls de woning, vermeld in het eerste lid, deel uitmaakt van een gebouw met meer woningen dat geheel of gedeeltelijk toebehoort aan dezelfde houder van het zakelijk recht, (…) de gemeente [kan] beslissen alle woningen in het gebouw in sociaal beheer te nemen".

In de memorie van toelichting wordt uiteengezet dat in antwoord op de vraag van de Vlaamse Woonraad om de mogelijkheid om het volledige gebouw in sociaal beheer te nemen, te beperken tot de situatie waarin het ganse gebouw van dezelfde eigenaar is, "in art. 3 van het voorontwerp de voorwaarde [is] toegevoegd dat alle woningen (volledig of gedeeltelijk) moeten toebehoren aan dezelfde eigenaar".

Dat blijkt echter niet uit de tekst van het ontworpen artikel 90, § 2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode. In zoverre het, naar luid van die bepaling, volstaat dat de woning deel uitmaakt van een gebouw dat *gedeeltelijk* toebehoort aan dezelfde houder van het zakelijk recht, vloeit hieruit voort dat de gemeente kan beslissen woningen in sociaal beheer te nemen zonder dat vereist is dat die woningen zijn opgenomen in het leegstandsregister, het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen,[7] zelfs als die aan iemand anders toebehoren. Het volstaat dat die woningen gelegen zijn in hetzelfde gebouw als dat waarin de woning is gelegen die wordt opgenomen in de voormelde registers of inventaris.

5.2. Het sociaal beheersrecht houdt een verregaande beperking in van het eigendomsrecht van de houder van het zakelijk recht op de woning in kwestie. Het Grondwettelijk Hof heeft echter ten aanzien van een gelijkaardige regeling aanvaard dat een dergelijke maatregel niet op buitensporige wijze afbreuk doet aan de rechten van de betrokken eigenaars, mede gelet op het gegeven dat dat recht niet ten aanzien van elke woning kon worden uitgeoefend, maar enkel ten aanzien van, in dat geval, "de leegstaande woningen, de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard en de woningen waarvoor het conformiteitsbewijs of het conformiteitsattest werd geweigerd en die niet in overeenstemming zijn gebracht met de eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, behalve wanneer de eigenaar ze zelf bewoont".[8] Die

[7] Het laatste element wordt in de memorie van toelichting uitdrukkelijk bevestigd: "De andere woningen in het gebouw moeten in dat geval dus niet geregistreerd zijn als leegstaand of verwaarloosd of geïnventariseerd zijn als ongeschikt of onbewoonbaar om in sociaal beheer genomen te worden."

[8] GwH 20 april 2005, nr. 69/2005, B.17.6.

categorieën van woningen stemmen min of meer overeen met de in het ontworpen artikel 90, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode geviseerde woningen die worden opgenomen in het leegstandsregister, het register van verwaarloosde gebouwen en woningen en de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

5.3. De in het ontworpen artikel 90, § 2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode bepaalde mogelijkheid om, als de woning vermeld in het eerste lid van die bepaling deel uitmaakt van een gebouw, alle woningen in het gebouw in sociaal beheer te nemen, leidt er evenwel toe dat het sociaal beheersrecht van toepassing wordt op woningen die niet zijn opgenomen in het leegstandsregister, het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Ten aanzien van die categorie van woningen gaat de voorgaande door het Grondwettelijk Hof aangehaalde beperking niet op.[9]

5.4. In hoofde van "dezelfde houder van het zakelijk recht", die zowel eigenaar is van de woning die is opgenomen in het leegstandsregister, het register van de verwaarloosde gebouwen en woningen of de inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen, als van andere woningen in hetzelfde gebouw, zou de uitbreiding van het sociaal beheersrecht desgevallend nog kunnen worden verantwoord.[10]

Vermits het luidens het ontworpen artikel 90, § 2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode volstaat dat de in de voormelde registers of inventaris opgenomen woning deel uitmaakt van een gebouw dat *gedeeltelijk* toebehoort aan dezelfde houder van het zakelijk recht, kan echter een woning die deel uitmaakt van hetzelfde gebouw en die iemand anders toebehoort, in sociaal beheer worden genomen. Die persoon kan evenwel geenszins verantwoordelijk worden gesteld voor het gegeven dat een woning die deel uitmaakt van hetzelfde gebouw waarin hijzelf een woning heeft, wordt opgenomen in het leegstandsregister, het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Het ontworpen artikel 90, § 2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode doet in dat geval op onevenredige wijze afbreuk aan de rechten van die eigenaars.

5.5. De verantwoording die in de memorie van toelichting wordt ingeroepen voor de mogelijkheid om het sociaal beheersrecht uit te breiden tot het volledige gebouw, namelijk de "absolute noodzaak om ook de gemeenschappelijke delen te renoveren", kan niet tot een ander besluit leiden. Ofwel zijn de gebreken aan de gemeenschappelijke delen van een gebouw dermate ernstig dat alle woningen in het gebouw ongeschikt of onbewoonbaar moeten worden verklaard, en dan kan, zoals in de memorie van toelichting wordt uiteengezet, de gemeente sowieso het volledige gebouw in sociaal beheer nemen. Ofwel is dat niet het geval, en is de toepassing van het sociaal beheersrecht op de andere woningen dan de woning die in de inventaris van

[9] Ook andere elementen die het Grondwettelijk Hof in zijn evenredigheidstoetsing vermeldt, zoals de beperking van het beheersrecht tot maximum negen jaar (B.17.7) en de mogelijkheid om op elk ogenblik het beheersrecht opnieuw over te nemen (B.17.9) gelden niet onverkort voor de ontworpen regeling, vermits in bepaalde gevallen de termijn van negen jaar kan worden verlengd (ontworpen artikel 90, § 3, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode) en de gemeente bij de beslissing over de vraag om het sociaal beheersrecht te beëindigen, rekening moet houden met de belangen van de zittende huurder (ontworpen artikel 90, § 7, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode).

[10] Al moet worden opgemerkt dat de thans in de memorie van toelichting aangehaalde verantwoording, in zoverre een beroep wordt gedaan op de absolute noodzaak om ook de gemeenschappelijke delen te renoveren, niet volstaat: zie opmerking 5.5.

ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen niet verantwoord, zeker niet wanneer die iemand anders toebehoren. De gemeente moet in dat geval niet over het sociaal beheersrecht beschikken om ook tot de renovatie van de gemeenschappelijke delen te kunnen besluiten. Zoals eveneens uit de memorie van toelichting blijkt, gaat het recht op deelname aan de algemene vergadering over naar de houder van het sociaal beheersrecht, die derhalve aldaar de renovatie van de gemeenschappelijke delen kan voorstellen en die, indien hij het niet eens zou zijn met de door de algemene vergadering ter zake genomen beslissing, de nodige rechtsmiddelen kan aanwenden.

5.6. Uit wat voorafgaat vloeit voort dat de stellers van het ontwerp de mogelijkheid om het sociaal beheer uit te breiden tot andere woningen die deel uitmaken van hetzelfde gebouw als de woning die wordt opgenomen in het leegstandsregister, het register van de verwaarloosde gebouwen en woningen en de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, grondig moeten herbeoordelen en alleszins moeten beperken tot de woningen die toebehoren aan dezelfde houder van het zakelijk recht.

6.1. Naar luid van het ontworpen artikel 90, § 2, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode kan de gemeente die overweegt om een sociaal beheersrecht te vestigen op een woning, een verzoek richten “naargelang het geval tot de houder van het zakelijk recht of de bewoner” om toegang te krijgen tot de woning in kwestie. Bij een weigering kan de burgemeester bij bevel machtiging verlenen om de woning zonder toestemming te bezoeken tussen acht uur en twintig uur.

6.2. In die bepaling moet vooreerst worden verduidelijkt in welk geval het verzoek om toegang wordt gericht tot de houder van het zakelijk recht en in welk geval tot de bewoner. Daarbij moet erop worden toegezien dat als er een bewoner is, het verzoek aan hem wordt gericht. Met dat verzoek wordt immers beoogd het privéleven van de betrokkenen te beschermen. Ingeval van bewoning is het derhalve het privéleven van de bewoner, en niet dat van de houder van het zakelijk recht, dat door het bezoek zou worden verstoord.

6.3. De mogelijkheid voor de burgemeester om bij een weigering of nadat een termijn van een maand is verstreken, bij bevel machtiging te verlenen om de woning zonder toestemming te bezoeken tussen acht uur en twintig uur, kan afbreuk doen aan de onschendbaarheid van de woning gewaarborgd bij artikel 15 van de Grondwet en artikel 8, lid 1, van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

In dit verband moet eraan worden herinnerd dat volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof het optreden van een onafhankelijke en onpartijdige rechter een belangrijke waarborg vormt voor de naleving van de voorwaarden voor een aantasting van de onschendbaarheid van de woning, gewaarborgd bij artikel 15 van de Grondwet en bij artikel 8, lid 1, van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. Het ontnemen van de waarborg van een voorafgaand rechterlijk optreden moet worden beperkt tot hetgeen strikt noodzakelijk is om

de wettelijke doelstelling te bereiken en moet worden gecompenseerd door andere toereikende waarborgen teneinde misbruiken te voorkomen.[11]

In het reeds vermelde arrest 69/2005 van 20 april 2005 heeft het Grondwettelijk Hof weliswaar geoordeeld dat de mogelijkheid voor ambtenaren om een woning te bezoeken tussen acht en twintig uur om vast te stellen of te controleren of deze beantwoordt aan de wettelijke verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, niet kon worden beschouwd als een onevenredige inmenging in het recht op eerbiediging van de woning van de betrokken personen.[12] In dat geval konden de ambtenaren in kwestie de woning echter niet binnendringen door middel van dwang,[13] wat een belangrijk element lijkt te zijn bij de beoordeling van het bezoekrecht.[14]

In het geval van de ontworpen regeling lijkt dwang daarentegen wel tot de mogelijkheden te behoren. In de memorie van toelichting wordt immers gepreciseerd dat, indien nodig, gebruik kan worden gemaakt van dwangmaatregelen, zoals het beroep op een slotenmaker of het voorzien in politiebijstand. Vermits geen rechterlijk toezicht wordt geregeld dat het mogelijk maakt ofwel de toegang te voorkomen, ofwel, indien een onregelmatig geachte toegang reeds heeft plaatsgehad, de betrokkene een gepast herstel te bieden, lijkt de ontworpen regeling dan ook op onevenredige wijze afbreuk te doen aan het recht op onschendbaarheid van de woning.

7. In het ontworpen artikel 90, § 2, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode wordt bepaald dat de gemeente een beslissing neemt om een sociaal beheersrecht te vestigen "bij gebrek aan opmerkingen, na het verstrijken van de termijn van een maand". Er wordt evenwel niet voorzien in een termijn binnen dewelke de gemeente haar beslissing moet nemen. In de memorie van toelichting wordt dat als volgt verantwoord:

> "Er wordt bewust niet voorzien in een dwingende termijn waarbinnen de gemeente zijn gemotiveerde beslissing moet nemen om al dan niet het sociaal beheersrecht te vestigen. Op die manier wordt aan de gemeente voldoende flexibiliteit geboden om bv. in het kader van de hoorplicht nog tot een minnelijk akkoord met de eigenaar te komen. Het behoort tot de beginselen van behoorlijk bestuur dat de gemeente [haar] beslissing niet nodeloos uitstelt. Bovendien is er niemand benadeeld zolang de gemeente geen beslissing neemt. En zodra de beslissing genomen is heeft de eigenaar de mogelijkheid om ertegen in beroep te gaan."

---

[11] Zie GwH 19 december 2007, nr. 154/2007, B.77.3. Zie ook GwH 16 december 1998, nr. 140/98, B.1 en B.2. In zijn latere rechtspraak heeft het Grondwettelijk hieraan toegevoegd dat het ontbreken van een voorafgaandelijke rechterlijke machtiging in bepaalde omstandigheden kan worden gecompenseerd door een achteraf verrichte rechterlijke toetsing: GwH 1 oktober 2015, nr. 132/2015, B.19.4.

[12] GwH 20 april 2005, nr. 69/2005, B.22.3.

[13] Zie immers artikel 13, § 1, vijfde lid, van de ordonnantie van 17 juli 2003 'houdende de Brusselse Huisvestingscode', voor de vervanging ervan bij artikel 2 van de ordonnantie van 11 juli 2013 'tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode', waarin het geval wordt geregeld "[a]ls de woning niet kon worden bezocht omdat de gemachtigde ambtenaar of de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst ter plaatse geen toegang hebben gekregen ten gevolge van het gedrag van de verhuurder".

[14] Zie GwH 29 juli 2010, nr. 91/2010, B.5.1 tot B.5.5.

Hiermee kan niet worden ingestemd. Zodra de gemeente haar voornemen om een sociaal beheersrecht te vestigen heeft bekendgemaakt aan de houder van het zakelijk recht, verkeert de betrokkene immers in het ongewisse over de mate waarin hij dat recht tijdens de komende jaren zelf en in het eigen voordeel zal kunnen uitoefenen. Zo zal hij, als hij de woning wenst te verkopen, de koper minstens op de hoogte moeten brengen van het voornemen van de gemeente,[15] wat een invloed kan hebben op de verkoopprijs. Opdat de inmenging in het recht op eigendom die hieruit voortvloeit kan worden verantwoord, moet dan ook in een termijn worden voorzien waarbinnen de gemeente haar beslissing om al dan niet tot die maatregel over te gaan, moet nemen.

C. Het ontworpen artikel 90, § 3, van de Vlaamse Wooncode

8. In het ontworpen artikel 90, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode moet worden verwezen naar de schriftelijke kennisgeving van de beslissing vermeld in het "vijfde lid" (niet: "vierde lid") van paragraaf 2. De bedoelde schriftelijke kennisgeving waarnaar wordt verwezen, is klaarblijkelijk immers die van de beslissing om een woning in sociaal beheer te nemen.

9. Luidens het ontworpen artikel 90, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode zorgt de gemeente ervoor dat de woning met het oog op de verhuring minstens voldoet aan de krachtens artikel 5 van die Code vastgestelde vereisten en normen en kan ze daarvoor de nodige renovatiewerkzaamheden uitvoeren.

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende uiteengezet:

> "Dat de in sociaal beheer genomen goederen met het oog op verhuring op het niveau van de minimale kwaliteitsnormen moeten worden gebracht is evident. Door toevoeging van het woord 'minstens' wordt bovendien een decretale basis gecreëerd voor renovatie op een hoger niveau (bv. op vlak van isolatie). De gemeente moet hierin wel redelijk zijn. Hiermee krijgt de houder van het sociaal beheersrecht de rechtszekere bevoegdheid om de woning te renoveren tot op een niveau dat hoger ligt dan de minimale kwaliteitsnormen vastgesteld volgens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, maar geen excessen toelaat (...)."

In dit verband moet evenwel worden vastgesteld dat de ontworpen bepaling geen enkele beperking bevat, noch wat de aard van de renovatiewerkzaamheden betreft die het niveau van de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode te boven kunnen gaan, noch wat het bedrag van die werkzaamheden betreft. Nochtans heeft dat laatste element een rechtstreekse weerslag op de duur van het sociaal beheersrecht, vermits de meerkost die uit die werkzaamheden voortvloeit ertoe kan leiden dat, overeenkomstig het ontworpen artikel 90, § 3, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, de termijn gedurende welke de gemeente over de bevoegdheid beschikt om de woning te beheren, wordt verlengd.

[15] Uit het ontworpen artikel 90, § 7, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode blijkt immers dat het sociaal beheersrecht tegenstelbaar zal zijn aan de koper.

Daargelaten de vraag of het bestaanbaar is met het recht op eigendom dat de gemeente zodoende zonder enige beperking werkzaamheden kan uitvoeren die ertoe leiden dat de termijn van het sociaal beheersrecht wordt verlengd, vereist de rechtszekerheid alleszins dat in de ontworpen bepaling de mogelijkheid voor de gemeenten om renovatiewerken uit te voeren die de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode te boven gaan, wordt verduidelijkt en begrensd.[16]

D. Het ontworpen artikel 90, § 7, van de Vlaamse Wooncode

10.1. Uit het ontworpen artikel 90, § 7, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, vloeit voort dat de gemeente, bij het nemen van een beslissing over de vraag van de houder van het zakelijk recht om het sociaal beheersrecht te beëindigen, rekening moet houden met de belangen van de zittende huurder.

10.2. In het reeds vermelde arrest 69/2005 van 20 april 2005 heeft het Grondwettelijk Hof bij het oordeel dat een gelijkaardige regeling niet op buitensporige wijze afbreuk deed aan de rechten van de betrokken eigenaars, rekening gehouden met het gegeven dat de eigenaar of houder van zakelijke rechten op een onroerend goed dat onderworpen is aan een openbaar beheersrecht, op elk ogenblik de openbaar vastgoedbeheerder kon verzoeken het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen, zonder dat de openbaar vastgoedbeheerder zich daartegen kon verzetten.[17]

In de ontworpen regeling zou dat daarentegen niet het geval zijn. In de memorie van toelichting wordt uitdrukkelijk gesteld dat "[h]et afkopen van het sociaal beheersrecht (...) geen recht [is], ook niet ten aanzien van de nieuwe eigenaar".

Nog in de memorie van toelichting wordt die regeling als volgt verantwoord:

> "[D]e eindbeslissing hierover blijft wel bij de gemeente liggen aangezien er rekening moet worden gehouden met de belangen van de zittende huurder. Het afkopen houdt immers ook in dat de sociale huurovereenkomst met de zittende huurder zal worden beëindigd. De houder van het sociaal beheer zal daarom diens belangen mee moeten afwegen."

10.3. Voor zover de beperking van het eigendomsrecht die het sociaal beheersrecht inhoudt, nog evenredig kan worden geacht wanneer de houder van het zakelijk recht niet langer het recht heeft om het sociaal beheer te beëindigen mits terugbetaling van de door de gemeente gedane kosten, kan de gemeente er alleszins niet mee volstaan enkel rekening te houden met "de belangen van de zittende huurder". Zo kan het voorkomen dat de houder van het zakelijk recht vraagt om het sociaal beheer te beëindigen teneinde de woning in kwestie zelf te kunnen bewonen. Er zal derhalve ook rekening moeten worden gehouden met de houder van het zakelijk recht die vraagt om het sociaal beheersrecht te beëindigen.

[16] Zo zou de aard van de mogelijke extra werkzaamheden kunnen worden bepaald en zou er kunnen worden voorzien in grens- of richtbedragen.

[17] GwH 20 april 2005, nr. 69/2005, B.17.9.

Bovendien is het niet duidelijk wat wordt bedoeld met "de belangen van de zittende huurder". Volstaat het gegeven dat "[h]et afkopen (...) [inhoudt] dat de sociale huurovereenkomst met de zittende sociale huurder zal worden beëindigd", om niet in te gaan op de vraag van de houder van het zakelijk recht om het sociaal beheersrecht te beëindigen? Een dergelijke ruime interpretatie, die ertoe zou kunnen leiden dat de gemeenten in alle gevallen die vraag zouden kunnen afwijzen, zou op gespannen voet staan met het eigendomsrecht.

10.4. Het ontworpen artikel 90, § 7, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode moet worden heroverwogen in het licht van het voorgaande.

11. Naar luid van het ontworpen artikel 90, § 7, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel van het eigendomsrecht, het recht van opstal of erfpacht of het vruchtgebruik, volledig in de rechten of de verplichtingen van zijn rechtsvoorganger.

Nog los van het gegeven dat die bepaling geen meerwaarde lijkt te bieden ten aanzien het gemeen recht inzake de rechtsopvolging, hoort ze in ieder geval niet in het ontworpen artikel 90, § 7, van de Vlaamse Wooncode thuis, maar veeleer in paragraaf 6 van die bepaling, waarin de andere rechtsgevolgen van het sociaal beheersrecht worden geregeld.

E. Het ontworpen artikel 90, § 8, van de Vlaamse Wooncode

12.1. In het ontworpen artikel 90, § 8, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt voorzien in een voorrangsregeling voor de zittende huurder als een woning nadat het sociaal beheersrecht is beëindigd, opnieuw te huur wordt gesteld.[18] Die voorrangsregeling geldt evenwel niet voor de bewoner die de woning als laatste bewoonde voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht, of als het sociaal beheersrecht beëindigd is op vraag van de houder van het zakelijk recht (ontworpen artikel 90, § 8, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode).

12.2. Vermits het sociaal beheersrecht is beëindigd, en bijgevolg de gemeente de door haar gedane kosten heeft gerecupereerd, moet de verdergaande beperking van het eigendomsrecht die uit de ontworpen regeling voortvloeit redelijk kunnen worden verantwoord. Die beperking zou alleszins niet evenredig zijn indien de houder van het zakelijk recht die de woning opnieuw te huur stelt, verplicht zou zijn om aan de zittende huurder een huurovereenkomst van negen jaar aan te bieden. De ontworpen regeling lijkt evenwel geen dergelijke verplichting in te houden en vermits er sprake is van een nieuwe huurovereenkomst en niet van de voortzetting van een bestaande huurovereenkomst, lijkt die ook niet uit het gemene huurrecht voort te vloeien.

12.3. De in het ontworpen artikel 90, § 8, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode voorziene uitzonderingen op de voorrangsregeling waarin het eerste lid van die bepaling voorziet,

[18] Het uitgangspunt van die regeling lijkt te zijn dat het einde van het sociaal beheersrecht tevens het einde inhoudt van de huurovereenkomst van de woning. Uit de artikelen 97*bis*, § 2, tweede lid, en 97*ter* van de Vlaamse Wooncode vloeit immers voort dat voor sociale huurwoningen de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt niet kan overschrijden.

doen een verschil in behandeling ontstaan tussen twee categorieën van zittende huurders, namelijk zij die de voorrangsregeling genieten, en zij die de voorrangsregeling niet genieten.

In het geval dat het sociaal beheersrecht is beëindigd op vraag van de houder van het zakelijk recht, kan dat verschil in behandeling desgevallend worden verantwoord door het gegeven dat de gemeente, bij het nemen van de beslissing over de vraag van de houder van het zakelijk recht om het sociaal beheersrecht te beëindigen, rekening moet houden met de belangen van de zittende huurder.[19]

Een dergelijke verantwoording is daarentegen niet voorhanden voor het geval van de bewoner die de woning in kwestie als laatste bewoonde voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht en die, mits hij voldoet aan de hiervoor door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, een absolute prioriteit krijgt bij de toewijzing van de woning. Voor zover de bedoelde bewoner niet de houder van het zakelijk recht is,[20] valt niet in te zien waarom hem het voormelde voorrangsrecht wordt ontzegd. Indien de stellers van het ontwerp niet in staat zijn alsnog in een dergelijke verantwoording te voorzien, moet die uitzondering worden weggelaten.

F. Het ontworpen artikel 90, § 9, van de Vlaamse Wooncode

13. In het ontworpen artikel 90, § 9, van de Vlaamse Wooncode wordt gewag gemaakt van de "gemotiveerde" beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht.

Het opleggen van een dergelijke motiveringsplicht is overbodig en misleidend. Het is overbodig omdat de beslissingen onder de toepassing vallen van de wet van 29 juli 1991 'betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen' en de verplichting tot formele motivering reeds uit die wet voortvloeit. Het is misleidend omdat dergelijke bepalingen ten onrechte de indruk wekken dat de formele motiveringsverplichting niet bestaat zonder dat zulks erin uitdrukkelijk wordt voorgeschreven.

Tenzij een verdergaande motiveringsplicht wordt beoogd dan die welke voortvloeit uit de wet van 29 juli 1991, in welk geval de draagwijdte ervan dient te worden omschreven,[21] moet het woord "gemotiveerde" worden weggelaten.

14. Het strekt tot aanbeveling om voor te schrijven dat mededelingen in het raam van het sociaal beheersrecht worden verricht bij beveiligde zending,[22] gelet op de belangrijke rechtsgevolgen die aan zulke mededelingen zijn verbonden, zowel procedureel (gelding van vervaltermijnen) als materieel (toegang tot de woning; mogelijke of reële overname van het beheer van de woning en invloed daarvan op het genot van het relevante zakelijk recht).

[19] Maar zie dienaangaande opmerkingen 10.1 tot 10.4.

[20] In welk geval hij de woning niet hoeft te huren, maar kan bewonen op grond van zijn zakelijk recht, zodat de uitzondering op de voorrangsregeling hem geen nadeel kan berokkenen.

[21] Hetgeen in het ontworpen artikel 90, § 2, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode zou moeten gebeuren, niet in het ontworpen artikel 90, § 9, van diezelfde code.

[22] Die wordt omschreven in artikel 2, § 1, eerste lid, 3° *bis*, van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 10

15. In artikel 10 van het ontwerp moeten tussen de woorden “zoals van kracht” en de woorden “vóór de inwerkingtreding van artikel 3 van dit decreet” de woorden “op de dag” worden ingevoegd. De woorden “op dezelfde dag” verder in dat artikel verwijzen immers naar de dag voor de inwerkingtreding van artikel 3 van het aan te nemen decreet.

Artikel 11

16. Vermits artikel 2 van het ontwerp geen 3° bevat, moet in artikel 11, eerste lid, van het ontwerp de zinsnede “en 3°” worden weggelaten.

17. Naar luid van artikel 11, derde lid, van het ontwerp treden de andere dan de in de vorige leden van hetzelfde artikel genoemde bepalingen, in werking op de dag die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Tenzij er een bijzondere reden bestaat om af te wijken van de gebruikelijke termijn van inwerkingtreding van decreten, bepaald bij artikel 56 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’, moet dat lid worden weggelaten.

DE GRIFFIER — DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS — Jo BAERT

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

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

Art. 2. In artikel 85, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 18, §2, of artikel 90, §3, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht.";

2° in het tweede lid wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het Heffingsdecreet, of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het Heffingsdecreet;".

Art. 3. Artikel 90 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 27 maart 2009, 29 april 2011, 23 maart 2012 en 31 mei 2013, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 90. §1. In dit artikel wordt verstaan onder de woningbezitter: de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker, naargelang van het geval.

§2. De gemeente verkrijgt onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, een sociaal beheersrecht over een woning die minstens twee jaar opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het Heffingsdecreet, of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het Heffingsdecreet.

De gemeente die overweegt om een sociaal beheersrecht te vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, kan met een beveiligde zending het verzoek richten tot de woningbezitter om binnen een termijn van maximaal een maand toegang te verlenen tot de woning. Als de toegang geweigerd wordt of na het verstrijken van de termijn van een maand kan de burgemeester, met behoud van de toepassing van het derde lid, bij bevel machtiging verlenen om de woning zonder toestemming te bezoeken tussen acht uur en twintig uur.

Als de woning bewoond is wordt het verzoek, vermeld in het tweede lid, gericht aan de bewoner. Het bevel van de burgemeester, vermeld in hetzelfde lid, is in dat geval maar mogelijk als de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.

De gemeente die een sociaal beheersrecht wil vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, maakt met een beveiligde zending haar voornemen bekend aan de woningbezitter en nodigt hem uit zijn opmerkingen aan de gemeente te bezorgen binnen een termijn van een maand. Als de woningbezitter zijn opmerkingen bezorgt, kan hij vragen om mondeling gehoord te worden. De gemeente neemt een beslissing, waarbij ze rekening houdt met de opmerkingen die ze ontvangen heeft, en met de elementen die eventueel op de hoorzitting aangebracht zijn, of, bij gebrek aan opmerkingen of een hoorzitting, na het verstrijken van de termijn van een maand. De gemeente brengt de woningbezitter binnen zes maanden na de bekendmaking van het voornemen met een beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing.

§3. Vanaf de datum van de schriftelijke kennisgeving van de beslissing, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, beschikt de gemeente gedurende een termijn van negen jaar over de bevoegdheid om de woning te beheren, met inbegrip van het recht om ze te verhuren als sociale huurwoning met toepassing van de bepalingen van titel VII.

Met het oog op de verhuring zorgt de gemeente ervoor dat de woning minstens voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld krachtens artikel 5. De gemeente kan daarvoor de nodige renovatiewerkzaamheden uitvoeren.

Zolang er geen werkzaamheden worden uitgevoerd, kan de gemeente een beslissing nemen om het sociaal beheersrecht te beëindigen.

Als de termijn, vermeld in het eerste lid, niet volstaat om de kosten van de werkzaamheden, vermeld in het tweede lid, de jaarlijkse vergoeding, vermeld in paragraaf 4, en de normale beheerskosten te recupereren, wordt hij verlengd met de termijn die de gemeente nodig acht om de voormelde kosten te recupereren. De Vlaamse Regering stelt de werkzaamheden vast waarvan de kosten in aanmerking komen voor de eventuele verlenging van de termijn en kan een nadere omschrijving vaststellen van het begrip "normale beheerskosten".

Als er daarentegen op het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, een batig saldo is, wordt dat saldo uitgekeerd aan de woningbezitter.

§4. De woningbezitter ontvangt vanaf de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, een jaarlijkse vergoeding die overeenkomt met de onroerende voorheffing, vermeld in artikel 1.1.0.0.2, eerste lid, 14°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt jaarlijks uitgekeerd op de verjaardag van de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid.

§5. De woningbezitter kan tegen de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht en tegen de uitoefening ervan beroep instellen bij de Vlaamse Regering. Het beroep schort de uitoefening van het sociaal beheersrecht niet op.

De Vlaamse Regering regelt de procedure om het beroep in te stellen en te behandelen.

§6. De woningbezitter is verplicht de huurovereenkomsten na te leven die de gemeente heeft gesloten.

De bewoner die de woning in kwestie als laatste bewoonde voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht, en die voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, krijgt een absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning.

§7. De woningbezitter kan het sociaal beheersrecht voor het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 3, eerste of vierde lid, beëindigen als hij alle kosten die door de gemeente terugvorderbaar zijn, betaald heeft en hij aan de zittende huurder een huurovereenkomst als vermeld in artikel 3, §1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek aangeboden heeft, met een huurprijs die hoogstens 120% van de laatst betaalde huurprijs bedraagt.

Als de zittende huurder het aanbod weigert, kan de woning vrij te huur aangeboden worden.

§8. Zowel de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht als de beëindiging van het sociaal beheersrecht wordt overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder. De overschrijving gebeurt met een akte waaraan de burgemeester authenticiteit verleent. De Vlaamse Regering stelt het model van die akte vast.”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 4. In artikel 2.1.3, §1, tweede lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° de gemeentelijke belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen en de gemeentelijke of de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013;”.

Art. 5. In artikel 2.2.6, §6, van hetzelfde decreet wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 6. In artikel 2.2.10, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 6° wordt vervangen door wat volgt:

“6° het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;”;

2° er wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"7° de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.".

Art. 7. In artikel 3.1.1, §1/1, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt c) wordt vervangen door wat volgt:

"c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;";

2° er wordt een punt d) toegevoegd, dat luidt als volgt:

"d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;".

Art. 8. In artikel 3.1.4, §1, 1°, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt c) wordt vervangen door wat volgt:

"c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;";

2° er wordt een punt d) toegevoegd, dat luidt als volgt:

"d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;".

Art. 9. In artikel 3.1.10, §1, tweede lid, 1°, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt c) wordt vervangen door wat volgt:

"c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;";

2° er wordt een punt d) toegevoegd, dat luidt als volgt:

"d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;".

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Art. 10. Artikel 90 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht op de dag vóór de inwerkingtreding van artikel 3 van dit decreet, blijft van toepassing op de gevallen waarin de initiatiefnemer de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker uiterlijk op dezelfde dag schriftelijk verwittigd heeft van zijn voornemen om het sociaal beheersrecht toe te passen op de woning van deze volle eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht of vruchtgebruiker.

Art. 11. Artikel 2, 1°, en artikel 3 treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Artikel 6 treedt in werking op de dag van de inwerkingtreding van artikel 2.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Brussel, 22 december 2017.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS