



Vlaams
Parlement

ingediend op **1447** (2017-2018) – Nr. 3
6 april 2018 (2017-2018)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Michèle Hostekint en Björn Anseeuw

over het 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

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

- 1447** (2017-2018) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2: Amendementen

INHOUD

1. Uiteenzettingen door de sprekers	4
1.1. Uiteenzetting namens de Vlaamse Woonraad.....	4
1.2. Uiteenzetting namens het stadsbestuur van Antwerpen	6
1.3. Uiteenzetting namens de VVSG.....	7
2. Vragen en opmerkingen van de leden en antwoorden van de sprekers	7
Gebruikte afkortingen	9
Bijlage: zie dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen hield op 22 maart 2018 een hoorzitting over het 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.

Het ontwerp van decreet werd op 8 maart 2018 toegelicht door Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding. Aansluitend op de toelichting en op voorstel van Michèle Hostekint, besloot de commissie, alvorens de bespreking van het ontwerp van decreet aan te vatten, daarover een hoorzitting te organiseren met de Vlaamse Woonraad, de VVSG en de dienst Bestuurlijke Handhaving van het stadsbestuur van Antwerpen.

De presentatie van de Vlaamse Woonraad tijdens de hoorzitting is te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Uiteenzettingen door de sprekers

1.1. Uiteenzetting namens de Vlaamse Woonraad

Pol Van Damme, secretaris van de Vlaamse Woonraad, zegt dat de Vlaamse Woonraad vorig jaar al een advies maakte bij het voorontwerp van decreet. Hoewel hij daar wel enkele opmerkingen bij had, onderschreef de Vlaamse Woonraad in principe het instrument van het sociaal beheer omdat niet-kwaliteitsvolle woningen erdoor verbeterd worden en met een sociaal doeleinde, namelijk voor sociale huur, terug op de woonmarkt worden gebracht. De Vlaamse Woonraad vraagt echter om dat als een uitzonderlijk instrument te behouden. Het is goed de huidige cascade te behouden, met eerst een onderzoek, dan een besluit van de burgemeester, vervolgens een inventarisatie en tot slot een wachttermijn. Omdat het zo'n ernstige ingreep op het eigendomsrecht is, is ook een beperkt toepassingsgebied aangewezen, namelijk enkel de geïnventariseerde woningen. De Vlaamse Woonraad vraagt voorts een degelijke procedure die rechtszekerheid en duidelijkheid biedt voor de houder van het zakelijk recht.

Het ontwerp van decreet verruimt het toepassingsgebied tot alle geïnventariseerde leegstaande woningen én de geregistreerde verwaarloosde woningen. Met de uitbreiding naar alle leegstaande woningen, dus ook de niet-conforme, heeft de Vlaamse Woonraad geen probleem aangezien het toch de bedoeling moet zijn om de woning terug in de woonmarkt te integreren. Bij de uitbreiding naar verwaarloosde woningen heeft de Vlaamse Woonraad toch wel wat bedenkingen. Verwaarlozing wordt vastgesteld door een uitwendig onderzoek, dus aan de buitenkant, maar de binnenkant van de woning kan wel conform zijn. De Vlaamse Woonraad vindt het niet kunnen dat het woonrecht van een eigenaar-bewoner van een conforme woning wordt geschonden. Een eigenaar-bewoner van een verwaarloosde woning is bovendien vaak oud of niet kapitaalkrchtig. De Vlaamse Woonraad acht het niet raadzaam dat die doelgroep wordt verontrust of dat een eigenaar-bewoner uit zijn huis wordt gezet om het sociaal beheer toe te passen en hem dan, als hij niet aan de inkomensvoorwaarden voldoet, maar aan zijn lot overlaat. Volgens huidig ontwerp van decreet kan de eigenaar-bewoner van een ongeschikte of onbewoonbare woning ook nog steeds gevat worden door het sociaal beheer. Dat acht de Vlaamse Woonraad wel terecht daar de woning dan binnenin niet conform is.

In eerste instantie was het de bedoeling het sociaal beheer uit te breiden tot gebouwen met meerdere woonentiteiten als één of meerdere wooneenheden in het gebouw geïnventariseerd zijn. Gemeenten moesten wel de proportionaliteit

respecteren. De Vlaamse Woonraad achtte dit te verregaand daar de eigenaars van de niet-geïnventariseerde wooneenheden onmiddellijk onder het sociaal beheer zouden gesteld worden, zonder de normale cascade van voorafgaande procedurestappen. Het huidige ontwerp van decreet is op dat vlak aangepast.

Het ontwerp van decreet vernauwt het toepassingsgebied op het vlak van initiatiefnemers tot de gemeente. De Vlaamse Woonraad vindt dit goed daar een gemeente democratisch gecontroleerd wordt. Hij vraagt echter ook het initiatiefrecht van de SHM's te behouden omdat die bij de toepassing van het sociaal beheersrecht uiteindelijk toch instaan voor de sociale verhuur. Dat advies is uiteindelijk niet weerhouden. De Vlaamse Woonraad kan zich daar bij neerleggen, daar het pand nadien hoogstwaarschijnlijk toch door de gemeente wordt overgedragen aan de SHM.

Dat het ontwerp van decreet een toegangsrecht inhoudt, is begrijpelijk omdat de woning bezoeken nodig is om oordeelkundig te beslissen over de gegrondheid van het sociale beheer en de kosten voor renovatie in te schatten. Toch zijn er enkele principiële bezwaren. De Vlaamse Woonraad vroeg een juridische analyse of dat indruist tegen de bescherming van de woonst zoals bepaald in het EVRM. Een ander bezwaar gold de bepaling dat de burgemeester gemachtigd is de woning te betreden als de houder van het zakelijk recht hem dat weigert. De houder van het zakelijk recht is immers niet noodzakelijk de bewoner en in dat geval kan hij niet beslissen over de bescherming van de woonst van de huurder. In het uiteindelijke ontwerp blijft het toegangsrecht behouden, maar de bepalingen zijn sterk verbeterd. Zo moet de gemeente eerst vrijwillige toegang aanvragen, het toegangsrecht is beperkt tot overdag en er is een onderscheid bij bewoning door huurder of door eigenaar.

Volgens het ontwerp van decreet wordt sociaal beheer pas ingesteld bij manifeste onwil. Dat is een hele verbetering ten opzichte van de eerdere tekstversie. De houder van het zakelijk recht krijgt immers twee jaar om de stappen tot de noodzakelijke renovatie te nemen. Hiermee wordt de manifeste onwil verondersteld te zijn aangetoond. De Vlaamse Woonraad acht het sociaal beheer een sterk instrument in handen van de gemeente om het patrimonium te renoveren. De Vlaamse Woonraad blijft het een heikel punt vinden dat de eigenaar van het zakelijk recht geen inspraak krijgt in of zelfs maar betrokken wordt bij de renovatie. De Vlaamse Woonraad pleit voor een vorm van zeggenschap want na negen jaar gaat de woning terug naar de eigenaar. Die negen jaar kan verlengd worden, zo dat nodig is om de kosten te recupereren, bij huurachterstand bijvoorbeeld. Dat maakt dat de houder van het zakelijk recht geen zicht heeft wanneer hij de woning terugkrijgt. De Vlaamse Woonraad vraagt een maximumtermijn te bepalen van bijvoorbeeld twaalf of vijftien jaar. Waar er eerst een onduidelijke starttermijn was, is dat in het definitieve ontwerp van decreet beter geregeld. De rechten van de eigenaar blijven weliswaar sterk ingeperkt, maar een en ander is wel bijgeschaafd. Dat er een wachtperiode van twee jaar is, is een stap vooruit. De gemeente moet binnen de zes maanden beslissen, ook dat is een grote stap voorwaarts. Het beheer op het volledige gebouw wordt ook aangepast.

Enkele knelpunten blijven bestaan, bijvoorbeeld dat een eigenaar die zijn eigen woning bewoont, waarvan de buitenkant onderkomen is maar de binnenkant conform, kan geconfronteerd worden met een uithuiszetting na toepassing van het sociaal beheer, wat indruist tegen zijn recht op wonen. De Vlaamse Woonraad vindt voorts dat de rechten en de plichten van de houder van het zakelijk recht nog duidelijker kunnen worden bepaald.

1.2. Uiteenzetting namens het stadsbestuur van Antwerpen

Mieke Trombetta, jurist en coördinator van de juridische cel van de dienst Bestuurlijke Handhaving bij het stadsbestuur van Antwerpen, zegt dat de stad Antwerpen als eerste dit instrument heeft gebruikt. Daarbij is zij al snel gestoten op een aantal tekortkomingen en heeft daarom gevraagd om artikel 90 aan te passen. *An Van Ael*, jurist Bestuurlijke Handhaving, legt uit dat Antwerpen op de eerste plaats vragende partij was voor het uitbreiden van het toepassingsgebied omdat het de verloederde, leegstaande panden niet kon aanpakken. Dat is aangepast in het ontwerp van decreet. Een tweede probleem was de overschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder. Het hypotheekkantoor in Antwerpen weigerde dergelijke kennisgeving over te schrijven. Bijgevolg was het nodig de vestiging van het sociaal beheersrecht op te nemen in een notariële akte, wat een onnodige verzwaring was van de procedure. In het ontwerp van decreet staat nu dat de burgemeester authenticiteit verleent aan de akte. De Vlaamse Regering zal daarvoor een model opstellen zodat de hypotheekbewaarders het kennen en de overschrijving zullen verrichten.

In de praktijk rijzen er ook problemen met de beëindiging van het sociaal beheersrecht, want er waren verschillende situaties waarbij de uitoefening van dat recht niet meer mogelijk was. De eigenaars van panden in sociaal beheer zijn vaak onwillig en werken niet samen met de stad. De spreker geeft het voorbeeld van een wooneenheid op de eerste verdieping die door de stad in sociaal beheer genomen was. De eigenaar woonde op de gelijkvloerse verdieping. De veiligheidscoördinator besliste dat die verdieping, om de werken veilig te kunnen uitvoeren, onbewoond moest zijn. De eigenaar weigerde de woonst te verlaten of aannemers binnen te laten en de rechter gaf hem gelijk, dus konden de werken niet uitgevoerd worden. Het was de stad niet duidelijk onder welke voorwaarden het sociaal beheersrecht in zo'n geval kon worden beëindigd. In een ander geval bleken, nadat een pand in sociaal beheer genomen was, de renovatiekosten groter dan de kosten voor afbraak en heropbouw, iets wat onder sociaal beheer niet toegestaan is. Ook daar had de stad het moeilijk om het beheer stop te zetten. Het is dus goed dat er in het ontwerp van decreet nu staat dat de gemeente het recht heeft het beheersrecht te beëindigen zo lang er geen werken uitgevoerd zijn.

De stad wou ook duidelijkheid over welke kosten mogen worden gerecupereerd. Het ontwerp van decreet maakt duidelijk dat zowel de jaarlijkse vergoeding als de normale beheerskosten kunnen worden gerecupereerd. De stad hoopt dat de Vlaamse Regering duidelijk zal omschrijven welke kosten onder de normale beheerskosten vallen en dat bijvoorbeeld ook de kosten voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, om een pand ook stedenbouwkundig in orde te brengen, in rekening kunnen worden gebracht, evenals de kosten voor isolatie volgens de normen, wat verder gaat dan de minimale kwaliteitsvereisten in artikel 5.

Nu moet er een schriftelijk aanbod tot het uitvoeren van de vereiste werken gebeuren. De houder van het zakelijk recht heeft dan de mogelijkheid om de werken zelf te doen. Dat wordt nu geschrapt, wat beter beantwoordt aan de realiteit dat eigenaars niet meer willen samenwerken, anders zou sociaal beheer immers niet nodig zijn. Aan de Vlaamse Woonraad zegt de spreker dat zij vragende partij is voor betrokkenheid van de eigenaar, en dat die ook voldoende waarborgen heeft om betrokken te worden bij de renovatie vooraleer het sociaal beheer gestart wordt. Eens dat beheer is ingesteld, moet het lokale bestuur echter de werken kunnen uitvoeren om een degelijk pand te kunnen teruggeven. Het lokale bestuur is trouwens gehouden door de beginselen van behoorlijk bestuur en kan, zo nodig, daarop worden aangesproken.

1.3. Uiteenzetting namens de VVSG

Joris Deleenheer, stafmedewerker Wonen bij de VVSG, zegt dat voor lokale besturen een correcte regelgeving, waarop ze in vertrouwen hun acties kunnen baseren, belangrijk is. De VVSG apprecieert de manier waarop het ontwerp van decreet tot stand kwam, na een evaluatie van de knelpunten en hinderpalen in de praktijk, in samenspraak met steden en gemeenten die een proactief woonkwaliteitsbeleid voeren, onder andere Antwerpen.

Het sociaal beheersrecht bestaat al meer dan twintig jaar en alleen Antwerpen heeft het al gebruikt, wat bewijst dat een en ander diende te worden aangepast. De procedure was juridisch-technisch zwaar, maar er werd ook omzichtig mee omgesprongen wegens de zware gevolgen, namelijk ingrijpen in het eigendomsrecht.

De vereenvoudigingen in het ontwerp van decreet zullen gemeentebesturen stimuleren om het instrument wel te gebruiken. Gemeenten zijn inderdaad gehouden tot behoorlijk bestuur en zullen er dus niet lichtzinnig mee omspringen. Ook met verwaarloosde panden zullen gemeenten heel doordacht te werk gaan. Nu blijven panden jaren verwaarloosd staan, maar in de toekomst zullen gemeenten op dat vlak een stok achter de deur hebben. Door de vereenvoudigde procedure zullen meer gemeenten het sociaal beheersrecht sneller en vaker uitoefenen.

In de memorie van toelichting staan de drie te verbeteren punten: de juridische knelpunten, de ingewikkelde toepassing en het ontbreken van een gewestelijk ondersteuningsaanbod. Het ontwerp van decreet regelt de eerste twee punten, het derde is niet te regelen in een decreet. De spreker vraagt daar zeker op in te zetten, liefst in samenspraak met de gemeenten, want het blijft toch een zware procedure. Hetzelfde geldt voor de bepaling van de recupereerbare kosten. In de begeleidende nota staat dat de weerslag op de lokale besturen minimaal is, namelijk beperkt tot het voorkeepsrecht. Dat is volgens de spreker een onderschatting. Als het de bedoeling is dat meer lokale besturen gebruikmaken van het sociaal beheersrecht, dan zal de weerslag op die besturen groter zijn dan alleen maar het voorkeepsrecht en dan moet die weerslag ook worden ingeschreven.

2. Vragen en opmerkingen van de leden en antwoorden van de sprekers

Piet De Bruyn informeert bij de Vlaamse Woonraad wat hij precies verstaat onder de juridische analyse voor men gebruik kan maken van het toegangsrecht en voor welke bijkomende administratie en vertraging dat zou kunnen zorgen.

Michèle Hostekint vraagt ook hoe de Vlaamse Woonraad de juridische analyse ziet en wat er in het ontwerp van decreet dienaangaande ontbreekt. Waarom is het voor de Vlaamse Woonraad belangrijk de huidige initiatiefnemers te behouden? Als de gemeente het initiatief neemt, is het toch de SHM of het SVK dat voor de verhuur moet instaan. Ze vraagt wie de meest aangewezen initiatiefnemer is alsook wie het best als partner het beheer op zich neemt. In de memorie van toelichting staat dat de SHM's of SVK's geen vragende partij zijn voor het initiatiefrecht, maar ze ziet geen elementen om dat te staven. Voorts wil ze graag weten in hoeveel gevallen de stad Antwerpen het beheersrecht heeft toegepast, omdat dat blijkbaar niet zo gemakkelijk was. Hoeveel procedures werden er opgestart en in hoeveel van die gevallen werd het beheersrecht daadwerkelijk succesvol toegepast?

Pol Van Damme antwoordt dat de bescherming van woonst een absoluut principe is, opgelegd door het EVRM. De Vlaamse Woonraad vraagt na te gaan of het

toegangsrecht zonder toestemming van de bewoner daarmee verenigbaar is. Het toegangsrecht moet proportioneel zijn en het doel moet het middel rechtvaardigen. Het toegangsrecht staat al in de Vlaamse Wooncode en is dus niet uitgesloten; de Vlaamse Woonraad drukt er alleen op dat hiermee omzichtig moet worden omgesprongen.

De Vlaamse Woonraad vindt het een goede zaak dat de gemeente, een democratisch gelegitimeerd beslissingsniveau, het initiatiefrecht heeft. De gemeente zal allicht niet zelf onderverhuren aan een sociale huurder, dat zal de SHM zijn. Die zal de relatie met de sociale huurder blijven monitoren, huur innen, huurachterstallen vorderen, maar de gemeente staat dan weer in voor de recuperatie van de kosten. Dat zal een goede informatie-uitwisseling en samenwerking tussen beide vergen, onder meer ook wat het bewaken van de termijnen betreft. Daarom suggereert de Vlaamse Woonraad om de SHM's het recht van voorkoop of sociaal beheersrecht te laten uitoefenen, dan zit alles in één hand. SVK's kunnen uiteraard geen voorkooprecht uitoefenen.

Mieke Trombetta zegt dat de stad Antwerpen in de praktijk van de SVK's te horen heeft gekregen dat ze geen vragende partij zijn noch voor de verhuring, noch voor de renovatiewerken. Wat het toegangsrecht betreft, stelt ze dat de constructie in het ontwerp van decreet de indruk geeft dat de burgemeester door iemand wordt gemachtigd om een bevel tot toegang te geven. Zij vermoedt dat dit juridisch geen stand houdt en nog nazicht vereist. De stad Antwerpen heeft in tien gevallen het sociaal beheersrecht ingeroepen, waarvan er amper twee dossiers goed lopen. Dat komt door het toepassingsgebied waardoor enkel problematische panden, met onwillige eigenaars, met handelshuur en zo meer in aanmerking kwamen. Met de voorliggende uitbreiding van het toepassingsgebied zullen ook leegstaande en verkrotte panden onder het sociaal beheersrecht kunnen vallen. De stad vermoedt dat die panden een nuttige uitbreiding van het instrument zullen uitmaken want ze verwacht daarmee ook minder problemen. *An Van Ael* vult aan dat twee van de tien panden in sociaal beheer gerenoveerd en verhuurd zijn, van de andere acht probeert de stad af te geraken omdat er problemen waren en men nooit aan de renovatiewerken is kunnen beginnen. Dat is gelukt behalve in twee van de acht gevallen. Dat bewijst hoe wezenlijk het is dat de initiatiefnemer een goed beeld krijgt van de toestand van het pand, met name via het toegangsrecht. *Mieke Trombetta* besluit dat zij tot nu toe vooraf een onvoldoende beeld hebben gehad van de panden. Om voortaan een goede inschatting te kunnen maken, is het dus wel belangrijk dat het toegangsrecht juridisch-technisch in orde is. Voorts moet het bestuur, als er zich onverwachte zaken voordoen, het sociaal beheer kunnen stopzetten als er nog geen werken uitgevoerd zijn.

Piet De Bruyn wijst erop dat de burgemeester gemachtigd wordt door de politierechter, wat hem juridisch voldoende solide lijkt. Dat er staat dat een machtiging voorafgaand aan het bevel nodig is, lijkt *Mieke Trombetta* toch een vreemde werkwijze. Dat valt verder te bekijken, aldus *Piet De Bruyn*, want er staat wel degelijk dat het toegangsbevel bij bewoning pas mogelijk is na machtiging van de politierechter. Of het een machtiging tot bevel of tot toegang is, moet alleszins duidelijker gemaakt worden in de tekst, aldus *An Van Ael*.

Lorin PARYS,
voorzitter

Michèle HOSTEKINT
Björn ANSSEUW,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

EVRM	Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten