



Vlaams
Parlement

ingediend op **1447** (2017-2018) – Nr. 4
11 april 2018 (2017-2018)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebelid 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
– Nr. 3: Verslag van de hoorzitting

INHOUD

1. Verzoek tot het houden van een hoorzitting	4
2. Toelichting door de minister	4
3. Bespreking van het verzoek om een hoorzitting	5
4. Algemene bespreking.....	5
5. Artikelsgewijze bespreking en stemming	8
6. Eindstemming.....	8
Gebruikte afkortingen	9
Tekst aangenomen door de commissie.....	10

De Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen besprak op 8, 22 en 29 maart 2018 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 aan te vatten, een hoorzitting over het ontwerp van decreet te organiseren, met de Vlaamse Woonraad, de VVSG en de dienst Bestuurlijke Handhaving van het stadsbestuur van Antwerpen. Van die hoorzitting, die plaatsvond op 22 maart 2018, wordt een apart verslag uitgebracht. Op 29 maart 2018 werd het ontwerp van decreet na amendering unaniem aangenomen door de commissie.

1. Verzoek tot het houden van een hoorzitting

Michèle Hostekint merkt nog voor de toelichting door de minister op dat de Vlaamse Woonraad zich in zijn advies nogal kritisch heeft uitgelaten over het ontwerp van decreet. Ook de Raad van State had een aantal opmerkingen. Daarom vraagt zij om een hoorzitting te organiseren met de Vlaamse Woonraad, met de sociale huisvestingssector, met name de VVH, en ook met de VVSG, want het betreft volgens haar een belangrijke wijziging waarbij de sector niet meer wordt betrokken. De commissie komt overeen daarover pas te beslissen na de toelichting.

2. Toelichting door de minister

Minister *Liesbeth Homans* antwoordt vooraf dat de uitgebreide repliek van de Vlaamse Regering op het advies van de Vlaamse Woonraad is terug te vinden in de memorie van toelichting.

Vervolgens licht zij kort toe dat het sociaal beheersrecht een bijzonder instrument van het woonbeleid en meer bepaald van het woonkwaliteitsbeleid is. De modaliteiten, de voorwaarden en de procedure voor de toepassing van het sociaal beheersrecht staan al sinds 1997 in de Vlaamse Wooncode. Door gebruik te maken van dit recht kunnen ongeschikte en onbewoonbare woningen die de eigenaar niet tijdig herstelt, in beheer genomen worden, wat de minister een goede zaak noemt. De initiatiefnemer kan dan zelf de nodige renovatiewerkzaamheden 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 ze als sociale huurwoning te verhuren. Dit instrument kan bijdragen tot enerzijds het verbeteren van de woonkwaliteit en anderzijds het verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen.

Er wordt echter vastgesteld dat men er tot op heden amper van heeft gebruikgemaakt volgens de bestaande modaliteiten. Enkel de steden Antwerpen en Leuven hebben dit middel al effectief ingezet. Een belangrijke kanttekening bij dit geringe succes is evenwel dat het succes niet moet worden afgemeten aan het aantal woningen dat in sociaal beheer wordt genomen, maar wel aan het aantal gevallen waarin de dreiging met deze procedure ervoor heeft gezorgd dat de eigenaars alsnog hun woning in orde hebben gebracht. Het tussen aanhalingstekens dreigen met dit middel is een sterk punt, want het zet de eigenaars ertoe aan hun woning in orde te brengen, zodat men niet hoeft over te gaan tot het uitvoeren van het sociaal beheersrecht. Het sociaal beheersrecht is het sluitstuk van het woningkwaliteitsbeleid en daarmee kan niet lichtzinnig worden omgesprongen. Het volstaat

dus bij wijze van spreken niet om vast te stellen dat de ruiten van een woning niet gewassen zijn.

Het instrument is aan een grondige evaluatie onderworpen in samenwerking met een aantal steden en gemeenten die een proactief woonkwaliteitsbeleid voeren. De globale conclusie daarvan is dat het sociaal beheer in bepaalde situaties een zeer effectief middel kan zijn, op voorwaarde dat juridische knelpunten worden weggewerkt, dat de toepassing eenvoudiger wordt en dat er vanuit het gewest in een ondersteuningsaanbod wordt voorzien. Die voorwaarden, vooral de eerste twee, kunnen met het voorliggende ontwerp van decreet worden gerealiseerd. De minister hoopt op een kamerbrede steun, zeker omdat dit ontwerp van decreet kan inspelen op toestanden die we liever niet in het straatbeeld zien in sommige steden en gemeenten.

3. Bespreking van het verzoek om een hoorzitting

Jelle Engelbosch verklaart dat zijn fractie geen vragende partij is voor een hoorzitting. Alles staat uitgelegd in de memorie van toelichting. Het middel bestond al in het verleden maar werd niet gebruikt. Met de voorliggende aanpassingen zal het misschien wel gebruikt worden. Voor hem hoeft er dus zeker geen gespreksronde meer te komen.

An Moerenhout vindt een hoorzitting wel een goed idee, omdat het ontwerp van decreet ook een impact heeft op de lokale besturen. Zij zou dus ook graag de VVSG horen, zeker als het de doelstelling is kamerbrede steun te verkrijgen.

Valerie Taeldeman stelt dat haar fractie zeer tevreden is dat dit instrument na lange tijd gemoderniseerd wordt en hoopt dat het meer zal gebruikt worden. Zij is niet tegen een hoorzitting, want er is inderdaad een impact op de steden en gemeenten als die het sociaal beheersrecht vaker zullen aanwenden. Het kan dus geen kwaad om van de VVSG te horen hoe de lokale besturen daartoe kunnen gemotiveerd worden. *Mercedes Van Volcem* sluit zich daarbij ook aan.

De *voorzitter* concludeert dat er een hoorzitting wordt georganiseerd. In de regeling van de werkzaamheden wordt die gepland op 22 maart 2018, met als genodigden de Vlaamse Woonraad, de VVSG en de dienst Bestuurlijke Handhaving van het stadsbestuur van Antwerpen.

4. Algemene bespreking

Jelle Engelbosch kondigt vooraf de indiening van twee amendementen aan, als gevolg van de hoorzitting.

Het eerste amendement strekt tot het invoeren van een uitzondering voor de eigenaar-bewoner. De toepassing van het sociaal beheersrecht wordt daarmee beperkt tot de verwaarloosde woningen die leegstaan of worden verhuurd of ter beschikking gesteld. Verwaarloosde woningen bewoond door de eigenaar worden dus uitgesloten van het toepassingsgebied, wat volgens hem voor de hand ligt.

Het tweede amendement houdt een verduidelijking van de machtiging van het visitatiebevel door de politierechter in. De formulering in het ontwerp van decreet geeft aanleiding tot onduidelijkheid, zo bleek ook uit de hoorzitting. Men kan immers verkeerdelijk interpreteren dat de burgemeester maar een visitatiebevel mag opstellen nadat de politierechter hem of haar daartoe gemachtigd heeft. Het is echter net de bedoeling om meteen het bevel van de burgemeester met de bijhorende motivering aan de politierechter voor te leggen, die nagaat of er een correcte motivering aan ten grondslag ligt en al dan niet machtiging verleent tot uitvoering van het visitatiebevel.

Elke Van den Brandt stelt vast dat uit de praktijk na twintig jaar blijkt dat het huidige systeem van sociaal beheersrecht niet werkt. Zij vindt het absoluut noodzakelijk dat leegstand en verkrotting worden aangepakt, gezien de wooncrisis in Vlaanderen. Haar fractie moet de amendementen nog bekijken, maar zal het ontwerp van decreet vanuit die optiek alvast alle kansen geven en steunen.

Zij meent evenwel niet dat er daarmee een enorme boost zal komen en alles vanzelf zal gaan. Er zal aanmoediging en ondersteuning van de gemeenten nodig zijn om het sociaal beheersrecht uit te bouwen. Haar fractie rekent er dus op dat de minister volop inzet op een uitvoeringsbesluit ter zake. Kan de minister intussen al toelichten in welke mate er ondersteuning komt? Uit de hoorzitting met de VVSG is gebleken dat het belangrijk is dat de gemeenten die bevoegdheid hebben en ermee aan de slag gaan, maar zij moeten daarvoor dan ook voldoende armslag hebben. Zeker kleinere gemeenten hebben omkadering en steun nodig.

Het lijkt haar ook van belang dat men de komende jaren opvolgt of het systeem nu wel werkt. Hoe zal de minister evalueren of deze aanpassingen het verhoopte effect hebben en of er mogelijk nieuwe aanpassingen nodig zijn? Zij vraagt dit omdat tijdens de vorige legislatuur het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest ook het openbaar beheersrecht heeft aangepast in de hoop dat het beter zou werken. Er wordt inderdaad gebruik van gemaakt, maar niet aan de gewenste snelheid. Iedere aanpassing moet dus opgevolgd en zo nodig bijgestuurd worden. Er zijn een aantal verschillen met het Vlaamse systeem, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om sociaal te verhuren gedurende negen jaar en eventueel negen jaar extra indien de kosten nog niet terugverdiend zijn. Een andere optie is dat men verhuurt zolang dat nodig is om de kosten terug te verdienen, zoals in het Brusselse model. Misschien is negen jaar plus negen jaar voldoende, maar het zou kunnen dat we over enkele jaren vaststellen dat de kosten hoger liggen en er een langere termijn nodig is. In dat geval zou het decreet dat mogelijk moeten maken. Zij geeft als voorbeeld een recente toepassing van het openbaar beheersrecht door de stad Brussel, waarbij zij verhuurt voor 28 jaar om de kosten te recupereren. Dat illustreert dat het soms om zeer grote renovatiewerken en kosten gaat. Uit het jaarverslag 2016 van de Vlaamse Wooninspectie blijkt dat er 800 panden, goed voor bijna 2000 woongelegenheden, zijn die onder de noemer van het sociaal beheersrecht kunnen vallen. Uit het jaarverslag van Ruimte Vlaanderen blijkt echter dat er meer dan 32.000 woningen structureel leegstaan. Er is dus een groot potentieel en zij hoopt dat dankzij het sociaal beheersrecht dat cijfer fundamenteel zal dalen.

Tot slot feliciteert zij de minister met het proces dat werd doorlopen bij de totstandkoming van het ontwerp van decreet. Zij hoort veel positieve echo's over het participatieve traject dat met de steden en gemeenten werd afgelegd. Het is fijn dat er door die samenwerking voldoende draagvlak is.

Michèle Hostekint sluit zich daarbij aan. Er moet voor worden gezorgd dat het sociaal beheersrecht zo goed mogelijk op punt staat. Dat het jarenlang nauwelijks werd toegepast, is een teken aan de wand dat bepaalde dingen moeten worden vergemakkelijkt. Dit ontwerp van decreet reikt de steden en gemeenten instrumenten aan om het sociaal beheersrecht effectief en zo efficiënt en adequaat mogelijk toe te passen op het terrein, maar het is cruciaal dat hen daartoe de nodige ondersteuning wordt geboden via een uitvoeringsbesluit.

Zij moet de amendementen nog aandachtig bekijken, maar zij meent dat ze tegemoetkomen aan de punten van kritiek die tijdens de hoorzitting ter sprake werden gebracht. Het sociaal beheersrecht is een verregaand middel, zoals ook de Raad van State heeft opgemerkt. Er worden verregaande bevoegdheden toegekend aan de burgemeesters, wat een spanningsveld met grondwettelijke rechten als de onschendbaarheid van de woning kan scheppen. Het is dus belangrijk daarmee rekening te houden en amendement nr. 2 lijkt daarvoor een oplossing te bieden.

Zij noemt het ontwerp van decreet een stap vooruit om het sociaal beheersrecht te faciliteren en haar fractie zal het dus steunen. Leegstand is onethisch in tijden waarin er een wooncrisis heerst, met vele mensen die op zoek zijn naar een betaalbare woning. Leegstand en verwaarlozing moeten tot elke prijs worden vermeden en het ontwerp van decreet kan daartoe bijdragen.

Het is haar nog niet helemaal duidelijk waarom nu precies de sociale huisvestingsmaatschappijen worden uitgesloten als initiatiefnemer voor de uitoefening van het sociaal beheersrecht, wat vroeger niet het geval was. Tijdens de hoorzitting werd dat punt ook aangekaart door de Vlaamse Woonraad, maar die vraag is daarmee nog niet beantwoord. Kan de minister daarover nog verduidelijking geven?

Mercedes Van Volcem heeft de amendementen mee ingediend en staat daar volledig achter, maar zij heeft ook nog enkele vragen ter verduidelijking, ten eerste wat de renovatie betreft. Zij begrijpt dat een verwaarloosd pand een kanker in de straat is. Leegstand wordt wel eens een sluipende sloper genoemd en is schadelijk voor het sociale weefsel. Men moet dus in het kader van betaalbaar wonen actie kunnen ondernemen tegen leegstand en verwaarlozing, maar zij vindt het ontwerp van decreet verregaand vanuit het oogpunt van grondrechten en eigendomsrecht. Voor haar is dit dus maar de ultieme remedie.

Wat betreft de machtiging van de gemeente om te renoveren, wil zij van de minister vernemen hoe dat praktisch in zijn werk gaat. Schrijft de burgemeester een aanbesteding uit en zendt hij de factuur gewoon naar de eigenaar? Waaraan is de burgemeester gehouden?

Ten tweede krijgt zij vragen over de jaarlijkse vergoeding, die gelijk is aan het geïndexeerde ki. Zij begrijpt dat niet goed, want dat zou betekenen dat de eigenaar eigenlijk maar een fractie, misschien een tiende of een twintigste, krijgt van de normale huurwaarde wanneer een OCMW of SVK of de VMSW zijn woning de facto in bezit neemt, renoveert en verhuurt. Kan de minister uitleggen hoe dat zit?

De *minister* antwoordt dat ter ondersteuning van de lokale besturen een draaiboek wordt opgesteld in samenwerking met een aantal centrumsteden, waaronder Antwerpen, Gent en Oostende. Dat draaiboek zal heel wat praktische informatie over de aanpak bevatten. De cel Woonkwaliteit en de cel Lokaal Beleid van het Agentschap Wonen-Vlaanderen geven ook ondersteuning aan de lokale besturen.

Op de opmerking van Elke Van den Brandt over de termijn antwoordt zij dat het over minstens negen jaar gaat, en dat het dus ook langer kan zijn.

De mogelijkheid om over te gaan tot het uitoefenen van het sociaal beheersrecht wordt door de eigenaar vaak aanzien als een dreigement, waardoor hij of zij sneller geneigd kan zijn om orde op zaken te stellen. Het is dus niet altijd correct het succes van het sociaal beheersrecht af te meten aan het aantal panden dat in beheer werd genomen. Men kan het instrument ook aanwenden als het laatste afschrikmiddel, opdat de eigenaar zou doen wat men als goede huisvader hoort te doen. Zodoende worden evengoed vele panden in orde gebracht, zonder effectieve toepassing van het sociaal beheersrecht.

SHM's worden uitgesloten net omdat het een zeer verregaand instrument betreft. Het sociaal beheersrecht wordt in eerste instantie gedelegeerd aan het gemeentebestuur als democratisch gecontroleerd orgaan. Lokale besturen zijn ook gebonden aan de beginselen van behoorlijk bestuur, die heel wat inhouden. Het is echter niet uitgesloten dat het gemeentebestuur het sociaal beheersrecht vervolgens in handen geeft van een SHM of SVK.

De vergoeding voor de eigenaars is de onroerende voorheffing onmiddellijk na de kennisgeving. Dat is zeker geen geschenk voor de eigenaar, maar het is toch een vergoeding en op het einde is de woning uiteraard ook in orde gebracht.

Mercedes Van Volcem vraagt nogmaals hoe de renovatie zelf verloopt eenmaal de burgemeester het initiatief heeft genomen en ter plaatse is geweest. Heeft de burgemeester de vrijheid om er een team op te zetten? Is er een specifieke procedure om de renovatie van een leegstaand pand te bekostigen? Heeft de eigenaar nog een inbreng, bijvoorbeeld indien de gemeente zou overdrijven en de duurste aannemer aanstellen, en zo meer?

Elke Van den Brandt maakt de kanttekening dat de termijn van negen jaar weliswaar kan verlengd worden met nog eens negen jaar, maar dat de toekomst zal moeten uitwijzen of dat volstaat. Achttien jaar is ruim, maar zij merkt dat er in de praktijk soms 28 jaar wordt gekozen in Brussel. Voorts vraagt zij hoe de minister het succes van de maatregel zal evalueren, als dat niet alleen kan worden afgemeten aan het aantal toepassingen van het sociaal beheersrecht. Zal men in Vlaanderen ook monitoren hoe vaak gemeenten het instrument als dreigement gebruiken of meet men gewoon de daling van de leegstand? Hoe zal het succes worden opgevolgd om eventueel het decreet aan te passen als dat nodig zou zijn?

De *minister* antwoordt dat zij bij de gemeenten zal nagaan hoe vaak zij het middel hebben ingezet, maar ook zal monitoren hoe vaak het de bedoeling is geweest het in te zetten maar dat uiteindelijk niet hoefde omdat de eigenaar de situatie zelf heeft rechtgetrokken. Zo denkt zij een goed overzicht te krijgen van de effectiviteit van het instrument. De renovatie verloopt zoals een klassieke renovatie. De gemeente kan die ook uitbesteden, maar zij is alleszins gebonden aan de regels van behoorlijk bestuur, onder meer de proportionaliteit: het mogen dus geen luxerenovaties zijn en zo meer. Dat zal ook worden afgebakend in een uitvoeringsbesluit.

5. Artikelsgewijze bespreking en stemming

Artikelen 1 en 2 worden zonder opmerkingen eenparig aangenomen met 11 stemmen.

De reeds toegelichte amendementen nrs. 1 en 2 op artikel 3, en het geamendeerde artikel 3 worden aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding. *Michèle Hostekint* verklaart dat zij zich onthoudt omdat zij onvoldoende tijd had om de amendementen, die pas tijdens de vergadering werden ingediend, grondig te bestuderen.

Artikelen 4 tot 11 worden zonder opmerkingen eenparig aangenomen met 11 stemmen.

6. Eindstemming

Het geamendeerde 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, wordt eenparig aangenomen met 11 stemmen.

Lorin PARYS,
voorzitter

Michèle HOSTEKINT
Björn ANSEEUW,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

ki	kadastraal inkomen
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

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 de woning die minstens twee jaar opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het Heffingsdecreet, of, als de woningbezitter ze niet zelf bewoont, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §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, kan in dat geval maar worden uitgevoerd 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.