

ingediend op **1181** (2021-2022) – Nr. 1
10 maart 2022 (2021-2022)

Voorstel van decreet

van Katja Verheyen, Joke Schauvliege, Mercedes Van Volcem,
Sarah Smeyers, Vera Jans en Alessia Claes

tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021
houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen, wat het moratorium
op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen
en de vrijstelling van een oriënterend bodemonderzoek
bij de verplichte overdracht van risicogronden
door sociale woonactoren betreft

TOELICHTING

Met dit voorstel van decreet worden twee maatregelen genomen die de doelstellingen van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen schragen. Er wordt een maatregel vastgesteld die de verkoop van goede sociale huurwoningen buiten de sociale huursector tijdelijk onmogelijk maakt. Daarnaast worden de verplichte overdrachten van onroerende goederen van de sociale woonactoren naar de woonmaatschappij vrijgesteld van een oriënterend bodemonderzoek.

1. Moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen

Artikel 2 van dit voorstel van decreet voegt een artikel 209/1 in het decreet van 9 juli 2021 in. Het eerste lid van dat artikel bepaalt dat de huidige mogelijkheid om rechten over te dragen op sociale huurwoningen die voldoen aan de minimale woningkwaliteitseisen, opgeschort wordt tot 1 januari 2028 voor alle initiatiefnemers die in dat lid zijn opgesomd.

Met 'rechten' wordt voor alle duidelijkheid het volledige juridische scala aan mogelijkheden bedoeld, waaronder (niet limitatief) volle, naakte of mede-eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal enzovoort. Het overdragen van andere rechten dan eigendomsrechten kan immers ook praktische problemen opleveren voor de toekomstige woonmaatschappij. Omdat het niet mogelijk is om bij voorbaat alle situaties te voorzien, wordt ervoor gekozen om een verbod in te voeren op de vervreemding van gelijk welke rechten op sociale huurwoningen die voldoen aan de minimale woningkwaliteitseisen. In het derde lid van artikel 209/1 wordt tegelijk bepaald dat de Vlaamse Regering afwijkingen kan toestaan op basis van eventuele noodwendigheden.

Deze bepaling past in de decretale doelstelling, vermeld in artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, om alle rechten van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, woonmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds op onroerende goederen die geschikt zijn voor sociale huisvesting, te centraliseren bij de woonmaatschappij die erkend is voor het werkingsgebied waarin de onroerende goederen liggen. De tijdelijke opschorting van de mogelijkheid om rechten op sociale huurwoningen die voldoen aan de minimale woningkwaliteitseisen over te dragen, is daarnaast ook ingegeven vanuit de zorg om het sociaal woonaanbod maximaal te behouden. Voor de duidelijkheid moet erop worden gewezen dat dit moratorium alleen slaat op de vervreemding van rechten op sociale huurwoningen buiten de huursector. De overdracht naar een woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij in het kader van de vorming van een woonmaatschappij wordt er dus niet door verhinderd. Om die reden wordt bepaald dat artikel 4.38, §4 tot met §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen van toepassing blijven.

Het tweede lid van het ingevoegde artikel 209/1 bepaalt enkele afwijkingen op het voorgestelde moratorium op de verkoop van sociale huurwoningen die voldoen aan de minimale woningkwaliteitseisen. Die afwijkingen hebben specifiek betrekking op de huidige mogelijkheden waarover sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen beschikken om sociale huurwoningen te verkopen nadat de woningen vijftien jaar als sociale woning werden ingezet. Die regeling is opgenomen in bijlage 9 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voert artikel 4.45, §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 uit. Voor de andere initiatiefnemers zijn geen expliciete verkoopvoorwaarden bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of in de uitvoeringsbesluiten ervan. Concreet bestaat het belangrijkste verschil erin dat andere initiatiefnemers dan sociale huisvestingsmaatschappijen

en woonmaatschappijen niet verplicht zijn om aan de zittende huurder een aanbod te doen om de huurwoning te kopen en dat ze evenmin verplicht zijn om zich te houden aan de voorwaarde dat de woning minstens vijftien jaar moet hebben gediend als sociale huurwoning voor ze mag worden verkocht. Ze moeten zich voor dergelijke beslissingen uiteraard wel verantwoorden vanuit de principes van behoorlijk bestuur en de verbintenissen naleven die opgenomen zijn in het subsidie- en verbintenissenrecht, en in het sociaal huurrecht. Uiteraard speelt voor alle initiatiefnemers ook de herinvesteringsverplichting, vermeld in artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bij het niet langer sociaal verhuren.

De afwijkingen, vermeld in het tweede lid van het ingevoegde artikel 209/1, zijn bedoeld om de procedures voor de verkoop van sociale huurwoningen die al opgestart zijn op het moment dat het tijdelijke verbod in werking treedt, verder te kunnen laten doorlopen. Zo bepalen de huidige regels dat de woning eerst tegen venale waarde aangeboden wordt aan de zittende huurder. Als die zittende huurder niet op het aanbod ingaat, wordt de woning openbaar verkocht. Uiteraard moet aan de zittende huurder een gepaste alternatieve sociale huurwoning worden aangeboden en kan de woning pas effectief worden verkocht nadat de huurder werd geherhuisvest.

In het tweede lid worden vier situaties opgesomd waarin de verkoop toch nog kan plaatsvinden omdat er al stappen in de verkoopprocedure zijn gezet:

- 1° als de venale waarde van de woning (met het oog op verkoop aan de zittende huurder) is vastgesteld vóór de datum van inwerkingtreding van dit voorstel van decreet. Het schattingsverslag om de venale waarde vast te stellen, mag maximaal één jaar oud zijn;
- 2° als de beslissing over herhuisvesting van een zittende huurder die geen gebruik maakt van het voorkooprecht, genomen is vóór de datum van inwerkingtreding van dit voorstel van decreet. Aangezien het om een herhuisvesting gaat van een sociale huurder in het kader van de vrijwillige verkoop van een woning die voldoet aan de minimale woningkwaliteitseisen, mag die herhuisvesting niet verward worden met de voorwaarden en omstandigheden van herhuisvesting die zijn opgenomen in artikel 3.32 en 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die geen verband hebben met deze bepaling;
- 3° als de procedure van de openbare verkoop is opgestart vóór de datum van inwerkingtreding van dit voorstel van decreet;
- 4° als gekozen is voor de procedure van een bieding onder gesloten envelop omdat de openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of omdat de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde. Ook voor die situatie is bepaald dat de verkoop kan plaatsvinden als de procedure van een bieding onder gesloten envelop is opgestart vóór de datum van inwerkingtreding van dit voorstel van decreet. Als die afwijking niet zou worden toegestaan, zou dat er bijvoorbeeld voor kunnen zorgen dat een zittende huurder vóór de inwerkingtreding van het moratorium al kosten heeft gemaakt of verbintenissen heeft aangegaan bij de bank naar aanleiding van een aanbod van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Op grond van het derde lid van het ingevoegde artikel 209/1 kan de Vlaamse Regering ten slotte afwijkingen toestaan voor de toepassing van het moratorium. De Vlaamse Regering kan alleen gebruikmaken van die afwijkingsmogelijkheden in uitzonderlijke gevallen, waarbij de toepassing van het verkoopverbod als onredelijk of onbillijk kan worden beschouwd en waarbij de Vlaamse Regering uiteraard gehouden is om de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het grondwettelijk beschermde gelijkheidsbeginsel te eerbiedigen. Uitsluitend binnen die beperkende condities kan ze van die afwijkingsmogelijkheden gebruikmaken.

Het moratorium grijpt in op het eigendomsrecht van initiatiefnemers van sociale huurwoningen, dat wordt beschermd door artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mensen de Fundamentele Vrijheden (EVRM). Dat recht is echter niet absoluut. Het is, integendeel, inherent aan het (individuele) eigendomsrecht dat er, binnen de grenzen van de redelijkheid, beperkingen aan kunnen worden gesteld om een legitieme doelstelling van algemeen belang te bereiken. De decreetgever beschikt volgens het Grondwettelijk Hof in dat verband over beleids- en beoordelingsvrijheid, waarbij in dit geval de specifieke context waarbinnen sociale verhuurders opereren, de proportionaliteit van de inmenging in het eigendomsrecht verantwoordt. De subsidies die met de realisatie van het sociale huuraanbod gepaard gingen en gaan, zijn bedoeld voor het aanbieden van een openbare dienst: de sociale huisvesting. De decreetgever heeft met de vorming van woonmaatschappijen onder meer een snellere aangroei van het sociaal aanbod voor ogen en heeft duidelijk gemaakt dat de transitiefase niet tot een verlies van sociaal woonaanbod mag leiden. In die zin is de voorgestelde beperking op het eigendomsrecht tijdelijk van aard.

2. Vrijstelling van een oriënterend bodemonderzoek bij verplichte overdrachten

Een tweede maatregel in dit voorstel van decreet heeft tot doel om de beoogde overdrachten van onroerende goederen die geschikt zijn voor sociale huisvesting, naar de woonmaatschappij te faciliteren.

Artikel 3 van dit voorstel bepaalt een vrijstelling van de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek bij de overdracht van een risicoground als vermeld in artikel 2, 13°, van het Bodemdecreet, door partijen die verplicht worden om onroerende goederen over te dragen in het kader van de vorming van een woonmaatschappij, in die gevallen waarin en onder de voorwaarden waaronder die verplichting volgens artikel 102 van het Bodemdecreet van toepassing is. Het gaat dan ook om een uitzonderlijke, eenmalige en tijdsgebonden maatregel die exclusief betrekking heeft op de decretaal vooropgestelde, ingrijpende herstructureringsoperatie van de sociale huisvestingssector. Het vormen van woonmaatschappijen heeft bovendien een dwingend karakter. Aangezien de verplichting tot overdracht en overname op decretaal niveau is ingeschreven, is de verantwoording voor deze vrijstelling dan ook gelijklopend met de verantwoording voor de al op decretaal niveau ingeschreven vrijstelling voor onroerende goederen die worden onteigend. In het kader van de vorming van woonmaatschappijen speelt bovendien nog een extra element, namelijk het feit dat de erkenning van sociale huisvestingsmaatschappijen van rechtswege vervalt op 31 december 2022. Daardoor zouden ze zich onmogelijk kunnen schikken naar de wens van de decreetgever om zich om te vormen tot of deel uit te maken van een woonmaatschappij, als ze vóór de overdracht van risicogronden een oriënterend bodemonderzoek zouden moeten laten uitvoeren. Dat zou immers de belangrijke hervorming van de sociale woonsector vertragen, terwijl het feitelijke gebruik van de gronden niet verandert. De uitzonderlijke, dwingend opgelegde herstructureringsoperatie van de sociale huisvestingssector garandeert immers een ongewijzigd voortgezet, functioneel gebruik van de desbetreffende gronden. Die operatie doet bijgevolg op geen enkele wijze afbreuk aan de bestaande bodemkwaliteit van de desbetreffende gronden. Sociale verhuur is – om evidente redenen – géén risico-inrichting als vermeld in het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering (VLAREBO). Bovendien bepaalt dit voorstel van decreet dat de overnemer volledig in de rechten en plichten van de overdrager treedt. Als er bij latere bodemonderzoeken verontreiniging zou worden aangetroffen waarvoor een

beschrijvend bodemonderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is, zal de woonmaatschappij of de sociale huisvestingsmaatschappij die de gronden verworven heeft, immers volledig in de rechten en plichten treden van de sociale huisvestingsmaatschappij die de gronden heeft overgedragen. Op die manier wordt de aansprakelijkheid dan ook eenduidig bepaald.

Katja VERHEYEN
Joke SCHAUVLIEGE
Mercedes VAN VOLCEM
Sarah SMEYERS
Vera JANS
Alessia CLAES

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen wordt een artikel 209/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 209/1. Met behoud van de toepassing van artikel 4.38, §4 tot met §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 209, §3, van dit decreet kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, woonmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, OCMW's en gemeenten tot 1 januari 2028 geen rechten op sociale huurwoningen die voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, overdragen.

In afwijking van het verbod, vermeld in het eerste lid, kan in de volgende gevallen tot verkoop worden overgegaan:

- 1° de venale waarde van de sociale huurwoning voor de vrijwillige verkoop aan de zittende huurder is vastgesteld vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet en het schattingsverslag voor de venale waarde is maximaal één jaar oud;
- 2° de beslissing over de herhuisvesting van de zittende huurder die niet op het aanbod van de sociale huurwoning is ingegaan, is genomen vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet;
- 3° de procedure voor de openbare verkoop van de sociale huurwoning is opgestart vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet;
- 4° de procedure van een bieding onder gesloten envelop is opgestart vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

De Vlaamse Regering kan in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toestaan als het verbod, vermeld in het eerste lid, als onredelijk of onbillijk wordt beschouwd."

Art. 3. In hetzelfde decreet wordt een artikel 223/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 223/1. In afwijking van artikel 102 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 mogen de volgende instellingen en instanties risicogronden overdragen zonder dat vooraf een oriënterend bodemonderzoek is uitgevoerd en zonder dat het verslag aan de OVAM is bezorgd:

- 1° een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 1.3, §1, 48°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals die van toepassing was op 19 september 2021;
- 2° een sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 4.54 van dezelfde codex, zoals die van toepassing was op 19 september 2021;
- 3° een woonmaatschappij als vermeld in artikel 4.36 van dezelfde codex;
- 4° het Vlaams Woningfonds, vermeld in artikel 4.60 van dezelfde codex.

Als bij latere bodemonderzoeken bodemverontreiniging wordt aangetroffen waarvoor een beschrijvend bodemonderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is conform artikel 9 of 19 van dit decreet, treedt de woonmaatschappij of de sociale huisvestingsmaatschappij die de gronden verworven heeft, volledig in de rechten en plichten van de overdrager van de grond.

De regeling, vermeld in het eerste en tweede lid, geldt alleen voor overdrachten van onroerende goederen ter uitvoering van artikel 4.38, §4 of §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of ter uitvoering van artikel 205, §7, vierde lid, en artikel 209, §3, van dit decreet.”.

Katja VERHEYEN
Joke SCHAUVLIEGE
Mercedes VAN VOLCEM
Sarah SMEYERS
Vera JANS
Alessia CLAES