

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2004-2005

22 december 2004

VOORSTEL VAN DECREET

**– van de dames Veerle Heeren, Dominique Guns en Caroline Gennez
en de heer Bart De Wever –**

**tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
met betrekking tot het kooprecht van sociale huurders**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

I. ALGEMENE TOELICHTING

1. *Situering en verantwoording voorstel*

Met dit voorstel wensen de indieners een kooprecht voor de huurder in te voeren op de sociale woning die hij huurt van een sociale huisvestingsmaatschappij, rekening houdend met een aantal hindernissen en praktische problemen zowel in hoofde van de kandidaat-koper als van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel worden hieronder niet begrepen.

Dit kooprecht werd reeds eerder ingesteld bij artikel 21 van het Vlaams decreet van 20 december 2002 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2003. Dit artikel wijzigde de laatste zin van artikel 45, §4, derde lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (VWC). Na die wijziging luidde dit lid: “Op voorstel van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij stelt de Vlaamse Regering de nadere regelen vast voor de eventuele verkoop van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen. *De zittende huurder heeft het recht om de gehuurde woning te verwerven volgens de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden.*” Vóór die wijziging bepaalde dit lid: “Op voorstel van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij stelt de Vlaamse Regering de nadere regelen vast voor de eventuele verkoop van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen. *Deze verkoop mag in geen geval plaatsvinden binnen vijftien jaar nadat de woning als sociale huurwoning beschikbaar werd gesteld.*”

De nieuwe decreetbepaling werd uitgevoerd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 9 januari 2004 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

Bij arrest nr. 115/2004 van 30 juni 2004 heeft het Arbitragehof het bovenvermelde artikel 21 vernietigd. De ‘nieuwe’ laatste zin van artikel 45,

§4, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, (“De zittende huurder heeft het recht om de gehuurde woning te verwerven volgens de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden.”) werd aldus ab initio vernietigd, waardoor de ‘oude’ laatste zin werd hersteld (“Deze verkoop mag in geen geval plaatsvinden binnen 15 jaar nadat de woning als sociale huurwoning beschikbaar werd gesteld.”). De motivatie voor de vernietiging van het decreetartikel was de miskennis van het wettigheidsbeginsel bepaald in artikel 16 van de Grondwet.

Het hof overwoog met name:

“B.3.2. Een van die waarborgen [in geval van “ont-eigening” of “eigendomsberoving”] is het wettigheidsbeginsel in artikel 16 van de Grondwet, volgens hetwelk niemand van zijn eigendom kan worden ontzet dan “in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald”. (...)

Het wettigheidsbeginsel is ook van toepassing op de gemeenschappen en de gewesten. Artikel 79, §1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bepaalt overigens dat de gemeenschaps- en gewestregeringen kunnen overgaan tot onteigeningen ten algemenen nutte – hetgeen te dezen niet het geval is – “in de gevallen en volgens de modaliteiten bepaald bij decreet”.

Met het gebruik van de woorden “bij de wet” in artikel 16 van de Grondwet, dat naar inhoud ongewijzigd is gebleven sedert 1831, heeft de Grondwetgever alleen de bevoegdheid van de uitvoerende macht willen uitsluiten door de bevoegdheid om de gevallen en de nadere regels van onteigening te bepalen, voor te behouden aan de democratische verkozen beraadslagende vergaderingen.

B.3.3. De bestreden bepaling verleent aan de zittende huurder het recht om de van een sociale huisvestingsmaatschappij gehuurde woning te verwerven volgens de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen derhalve worden verplicht de eigendom van een woning over te dragen. Die verplichte eigendoms-overdracht is een maatregel die onder de werkings-sfeer van artikel 16 van de Grondwet valt.

B.3.4. Door de Vlaamse Regering zonder voldoende nauwkeurige aanwijzingen te machtigen om de voorwaarden te bepalen voor het verwerven van de door de zittende huurder gehuurde woning, miskent de bestreden decretale bepaling het wettigheidsbeginsel neergelegd in artikel 16 van de Grondwet.”

Het Arbitragehof is derhalve van oordeel dat de decreetgever ten onrechte de Vlaamse Regering heeft gemachtigd om zonder voldoende nauwkeurige aanwijzingen de voorwaarden te bepalen voor het verwerven van de door de zittende huurder gehuurde woning.

De vernietiging door het Arbitragehof heeft terugwerkende kracht, zodat het kooprecht van de zittende huurder geacht moet worden nooit te hebben bestaan. Mede daarom werd inmiddels het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 9 januari 2004, waarvan vele bepalingen immers hun decretale grondslag hadden verloren, ingetrokken bij besluit van de Vlaamse Regering van 17 september 2004.

De vernietiging van het kooprecht van de zittende huurder door het Arbitragehof betekent niet dat het Vlaamse Gewest die regeling niet opnieuw kan treffen. Het volstaat zich te schikken naar het vernietigingsarrest en dus naar het wettigheidsbeginsel van artikel 16 van de Grondwet. Alleen moet de decreetgever, overeenkomstig het aangehaalde arrest van het Arbitragehof, aan de Vlaamse Regering voldoende nauwkeurige aanwijzingen geven om de voorwaarden te bepalen voor het verwerven van de door de zittende huurder gehuurde woning. Nog meer in overeenstemming met artikel 16 van de Grondwet lijkt het die voorwaarden in de Vlaamse Wooncode zelf op te nemen en de Vlaamse Regering nog uitsluitend te belasten met de nadere uitvoering.

In het kader van het rechtsgeding bij het Arbitragehof dat geleid heeft tot de vernietiging van bovenvermeld artikel 21, werd door de verzoekende partijen ook gesteld dat het kooprecht geenszins door het algemeen belang kon worden verantwoord. Het kooprecht zou slechts particulieren ten goede komen, meer bepaald de huurders die eigenaar werden.

Het Arbitragehof heeft zich hier niet over uitgesproken.

Het komt aan de decreetgever toe om het begrip ‘algemeen belang’ in te vullen. De beoordeling van het ‘algemeen belang’ gebeurt soeverein door de decreetgever binnen de grenzen van de politieke controle en de marginale toetsing door de rechter. De rechter kan enkel een rechtmatigheidstoezicht en geen beleids- of opportuniteitstoezicht uitoefenen. Hierbij moet rekening worden gehouden dat

de notie van het ‘algemeen belang’ steeds in evolutie is en moet worden gezien tegen de achtergrond van de actuele sociaal-economische dynamiek en de heersende visie op de rol van de overheid.¹

Het particulier belang sluit het algemeen belang niet uit. Het particulier belang kan deel uitmaken van een hoger – algemeen – belang. Deze interpretatie van het begrip ‘algemeen nut’ is reeds lang aanvaard in de rechtspraak en rechtsleer.² In dit geval moet evenwel worden aangegeven om welke redenen er sprake is van het ‘algemeen belang’.³

Het begrip ‘algemeen belang’ moet eveneens worden gelezen in het licht van de bevoegdheidsverdeling. De decreetgever kan een maatregel enkel kwalificeren als van algemeen belang indien hij terzake een bevoegdheid heeft.⁴

De gewesten zijn op grond van artikel 6, §1, IV, B.W.H.I. bevoegd inzake huisvesting.⁵ De decreetgever is bijgevolg bevoegd om de verplichte eigendomsoverdracht te kwalificeren als van ‘algemeen belang’.

De indieners van dit voorstel van decreet zijn ervan overtuigd dat het kooprecht van de huurder van een sociale huurwoning het algemeen belang dient. De omstandigheid dat de verplichte eigendomsoverdracht in realiteit slechts een beperkte categorie van personen of zelfs maar één enkel particulier begunstigt, is niet van aard hieraan het karakter van algemeen nut te ontzeggen.

Het algemeen belang ligt zowel in het verhoogd plichtsbewustzijn en de grotere betrokkenheid bij de eigen woning en de woonomgeving, waartoe

1 T. DE WAELE, “Het algemeen nut als voorwaarde tot onteigening. Hoe rekbaar is de elastiek?” (noot onder Gent 15 juni 1999), *Algemeen Juridisch Tijdschrift* 1999-2000, 747-750.

2 Zie bijv. G. VAN DEN ABEELE, “De draagwijdte van het begrip ‘algemeen nut’ in art. 11 (nu 16) van de Grondwet”, *Tijdschrift voor Bestuurswetenschappen en publiekrecht*, 1991, 217-224. De auteur haalt diverse voorbeelden aan van “de vermenging tussen algemeen en privaat nut, welke als opvallend kenmerk naar voren treedt in een aantal onteigeningswetten”.

3 J. VELAERS, *De Grondwet en de Raad van State, Afdeling Wetgeving*, Maklu, Antwerpen, 1999, 132.

4 J. VELAERS, *De Grondwet en de Raad van State, Afdeling Wetgeving*, Maklu, Antwerpen, 1999, 131.

5 Zie B. HUBEAU, *Huisvesting* in G. VAN HAEGENDOREN en B. SEUTIN (eds.), *De bevoegdheidsverdeling in het federale België*, Brugge, Die Keure, 1999, X + 61 p.

eigendomsverwerving kan leiden, als in het gunstige effect dat het creëren van een sociale mix van huurders en eigenaars op de leefbaarheid en levendigheid van een woonwijk kan uitoefenen. Meer nog, het bezitten van een eigen woning geeft de burger meer zeggenschap, maakt hem weerbaarder, en is één van de beste investeringen naar de toekomst.⁶

Bovendien kunnen de opbrengsten van de verkoop de nodige fondsen ter beschikking stellen voor nieuwe investeringen in sociale huurwoningen.

Bijkomend kan worden verwezen naar de adviezen van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State (L 36.115/3 van 25 november 2003 en L 37.754/1/3 van 27 oktober 2004) waarin telkenmale wordt gewezen op het noodzakelijke evenwicht tussen het eigendomsrecht van de sociale huisvestingsmaatschappijen en het algemeen belang dat door de overheid wordt nagestreefd. De Raad van State heeft in die adviezen aangenomen dat het gewenste evenwicht is bereikt. Zo stelt zij in het advies L 36.115/3 van 25 november 2003 op p. 5: “Gelet op het geheel van de bepalingen i.v.m. het sociale woonbeleid, lijkt de conclusie te zijn dat de artikelen 13 tot 18 en 20 van het ontwerp, in zoverre ze de voorwaarden bepalen waaronder het recht van de sociale huurder op de verwerving van de door hem gehuurde woning kan worden uitgeoefend, geen onevenredige aantasting inhouden van het recht van de sociale huisvestingsmaatschappijen op eerbiediging van hun eigendomsrecht. De Raad van State meent in dit verband een bijzonder gewicht te moeten toekennen aan het feit dat het eigendomsrecht zelf van de sociale huisvestingsmaatschappijen samenhangt met de doelstellingen van het woonbeleid van de Vlaamse overheid.” In dezelfde bewoordingen wordt dit standpunt overgenomen in het advies L 37.754/1/3 van 27 oktober 2004. Het voorstel van decreet is het resultaat van dit evenwicht zoals ook door de Raad van State, Afdeling Wetgeving wordt aangenomen.

Bij deze beoordeling moet worden rekening gehouden met het feit dat sociale huisvestingsmaatschappijen zelf een instrument zijn voor de verwezenlijking van het woonbeleid van het Vlaamse Gewest waarvan de financiering in belangrijke mate wordt gedragen door het gewest.

Het kooprecht van sociale woningen is ten andere met het oog op het verwezenlijken van het algemeen belang onderworpen aan beperkingen onder de vorm van de vooropgestelde voorwaarden. De voorwaarden maken dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het eigendomsrecht van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Er moet evenzeer een bijzonder gewicht worden toegekend aan het feit dat het eigendomsrecht van de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf samenhangt met de doelstellingen van het woonbeleid van het Vlaamse Gewest (cfr. bovenvermelde adviezen van de Raad van State).

Het eigendomsbevorderings- en woningverwervingsbeleid is het beleidstype dat één van de drie expliciete basisdoelstellingen van het (sociaal) huisvestingsbeleid tot voorwerp heeft, meer bepaald het bestrijden van het woningtekort door het aanmoedigen van eigendomsverwerving voor minderbegoeden.⁷

Het past eveneens te verwijzen naar de realisatie van het grondrecht op behoorlijke huisvesting.⁸ De objectieven van de regelgeving inzake sociale huisvesting bestaan er immers in “om zo adequaat mogelijk een antwoord te bieden voor de specifieke behoeften van sociaal-economisch zwakkere bewonerscategorieën op zoek naar een goede woning. Drie doelstellingen zijn steeds doorslaggevend: de toegang tot de eigendomssector, de uitbouw van de sociale huursector en de promotie van de woningkwaliteit” (onderstreping toegevoegd).⁹

In de memorie van toelichting bij de Vlaamse Wooncode werd aangegeven dat het eigendomsrecht en de contractuele vrijheid kunnen ingeperkt worden door het recht op een behoorlijke huisvesting.¹⁰ Het arrest-James van het Europees Hof

7 B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps- en federaal perspectief*, boek 1, Brugge, Die Keure, 1994, 40-41.

8 Artikel 23, derde lid, Grondwet, overgenomen als doelstelling van het Vlaamse woonbeleid in artikel 3, Vlaamse Wooncode.

9 B. HUBEAU, “Algemene inleiding en institutioneel kader” in B. HUBEAU (ed.) *Vijf jaar Vlaamse Wooncode: het woonbeleid (nog) niet op kruissnelheid?*, Brugge, Die Keure, 2002, 17, nrs. 42-43.

10 *Parl. St.* VI. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 3-4.

6 *Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 8-A, 25.

voor de Rechten van de Mens (E.H.R.M.) werd in dit kader aangehaald.¹¹

Maatregelen die deze doelstellingen van het sociaal huisvestingsrecht in overeenstemming met het sociaal grondrecht op behoorlijke huisvesting beogen te realiseren en er uitvoering aan geven, zoals het kooprecht van de zittende huurder, betreffen het algemeen belang en overstijgen het particulier belang.

De indieners zijn dan ook van oordeel dat de verplichte eigendomsoverdracht onder de voorziene voorwaarden als van algemeen belang kan worden beschouwd op grond van de voormelde zwaarwichtige motieven.

2. Krachtlijnen van het voorstel

De strekking van dit voorstel is het kooprecht van de huurder van een sociale huurwoning terug in te voeren, rekening houdend met de hierboven aangehaalde vernietigingsgrond van het Arbitragehof en met een aantal hindernissen en praktische problemen zowel in hoofde van de kandidaat-koper als van de sociale huisvestingsmaatschappijen, die naar aanleiding van de vernietigde bepaling en het uitvoeringsbesluit naar boven kwamen.

- Het kooprecht bij de zittende huurder

In het voorstel wordt expliciet gesteld dat de zittende huurder mits vervulling van een aantal voor-

waarden het recht heeft om de gehuurde woning aan te kopen. Dat recht moet hem dus niet langer verleend worden door de sociale huisvestingsmaatschappij. Het kooprecht is specifiek gebonden aan de persoon van de zittende huurder zelf. Hij zal zijn kooprecht dus niet kunnen afstaan aan bijvoorbeeld inwonende descendenten.

- Een uniforme verkooppolitiek

De verkoop van sociale huurwoningen is thans voor een deel afhankelijk van de goodwill van de sociale huisvestingsmaatschappijen, die totnogtoe hun eigen verkoopbeleid kunnen bepalen. Dat heeft geleid tot verkoopreglementen die eigen zijn aan de maatschappijen zelf, waardoor het naar de huurder van een sociale huurwoning toe soms ontbreekt aan de nodige duidelijkheid over de concrete voorwaarden waaraan voldaan moet worden. Daarom wordt nu een uniforme verkooppolitiek opgelegd, waarmee meteen een einde gemaakt wordt aan de verscheidenheid van verkoopreglementen.

- Geen inkomensgrenzen – wel onroerende bezitsvoorwaarde

De zittende huurder heeft het recht om de gehuurde woning aan te kopen op voorwaarde dat hij de woning vijf jaar ononderbroken als huurder heeft betrokken en hij op het ogenblik van het aankopen van de woning, geen andere woning of perceel bestemd voor de woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft. Het voorstel bepaalt geen inkomensgrenzen. Op zich zijn inkomensgrenzen een valabel instrument waarmee vermeden wordt dat overheidssubsidies terecht komen bij gezinnen die daar vanuit financieel oogpunt geen nood aan hebben, maar in dit geval is een dergelijke maatregel niet vereist. De kandidaat-huurder moet immers reeds bij de inschrijving in het wachtregister en bij de toewijzing van een sociale huurwoning voldoen aan strikte inkomensvoorwaarden. Er kan worden gesteld dat de inkomensgrenzen die gelden om zich te laten inschrijven als kandidaat-huurder, en om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen, alsook de koppeling tussen inkomen en huurprijs achteraf, reeds voldoende zekerheid hebben geboden omtrent de doeltreffendheid van de subsidies.

- Een aantal garanties om het kooprecht in te bedden in het algemeen belang.

¹¹ E.H.R.M. 21 februari 1986, *James*, § 47: “The aim of the 1967 Act, as spelt out in the 1966 White Paper, was to right the injustice which was felt to be caused to occupying tenants by the operation of the long leasehold system of tenure (see paragraph 18 above). The Act was designed to reform the existing law, said to be “inequitable to the leaseholder”, and to give effect to what was described as the occupying tenant’s “moral entitlement” to ownership of the house (ibid.). Eliminating what are judged to be social injustices is an example of the functions of a democratic legislature. More especially, modern societies consider housing of the population to be a prime social need, the regulation of which cannot entirely be left to the play of market forces. The margin of appreciation is wide enough to cover legislation aimed at securing greater social justice in the sphere of people’s homes, even where such legislation interferes with existing contractual relations between private parties and confers no direct benefit on the State or the community at large. In principle, therefore, the aim pursued by the leasehold reform legislation is a legitimate one.” Zie www.echr.coe.int en *Publ. Eur. Court H.R. 1986, Serie A, nr. 98*.

Bij dit algemeen kooprecht in hoofde van de zittende huurder moeten een aantal garanties geboden worden met het oog op het vrijwaren van het algemeen belang. Om te beginnen worden sociale huur- en koopwoningen verschillend betoelaagd. Wanneer het nu voor huurders zonder meer onmiddellijk mogelijk wordt om hun sociale huurwoning aan te kopen, dan worden deze woningen ruim vóór de afschrijvingstermijn van de achterliggende subsidies verkocht. De sociale huurwoningen verworden dan tot een soort sociale koopwoning, maar dan met een aanzienlijk hoger subsidiepercentage aan de bron, wat niet de bedoeling kan zijn. Anderzijds moet ook vermeden worden dat gezinnen zich zouden inschrijven als sociaal huurder, vervolgens een sociale huurwoning toegewezen krijgen, en deze dan onmiddellijk op speculatieve basis zouden aankopen om nadien met winst verder te kunnen verkopen. Om die redenen wordt bepaald dat een sociale huurwoning pas kan aangekocht worden door de zittende huurder indien de woning zelf minimum 15 jaar oud is en de zittende huurder deze reeds minstens 5 jaar ononderbroken bewoont. Bovendien is de koper in principe verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van maximaal 20 jaar. Wanneer hij de woning verkoopt binnen die termijn of wanneer hij de bewoningsplicht niet nakomt, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de woning terug te nemen.

- Een efficiënte en transparante verkoopprijs

Het voorstel bepaalt dat de prijs van de woning gelijk is aan de venale waarde, zoals geraamd door de ontvanger der registratie en domeinen of de commissaris van het comité tot aankoop.¹² De venale waarde

¹² Ingevolge het protocol van 5 maart 1985 tussen enerzijds de Regering en anderzijds de Vlaamse Executieve, de Franse Gemeenschapsexecutieve, de Waalse Gewestexecutieve en de Executieve van de Duitstalige Gemeenschap betreffende de bevoegdheid van de comités tot aankoop van onroerende goederen en van de kantoren der domeinen van de Staat en het decreet van 23 december 1986 houdende bevoegdverklaring van de administratie van de belasting over de toegevoegde waarde, registratie en domeinen tot het uitvoeren van bepaalde vermogensrechtelijke verrichtingen voor rekening van het Vlaamse Gewest en van de instellingen die ervan afhankelijk, kan het Vlaamse Gewest beroep doen op de diensten van de ontvanger der registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop om de prijs te schatten van de aan te kopen woning.

wordt op de website van de federale overheidsdienst AKRED gedefinieerd. Omwille van de duidelijkheid wordt die definitie in dit voorstel uitdrukkelijk opgenomen. De schattingen blijven één jaar geldig. Op die manier kan de verkoopprijs op een eenvoudige en efficiënte manier bepaald worden, en bekomt men daarenboven ook de nodige transparantie naar de potentiële koper toe.

- De herinvestering van de verkoopopbrengst

Elke sociale huisvestingsmaatschappij wordt verplicht om de netto-opbrengst uit de verkoop van een sociale huurwoning te investeren teneinde het huurwoningenbestand op peil te houden. Wanneer de netto-opbrengst onvoldoende is, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij voor het saldo voorrang op het investeringsprogramma.

- Een uitzondering voor bepaalde categorieën van woningen

Hoe wenselijk het in het kader van het recht op menswaardig wonen ook mag zijn om alle sociale huurwoningen in aanmerking te laten komen voor verkoop, toch dienen bepaalde categorieën van woningen om diverse redenen uitgesloten te worden. Ten eerste geldt een verkoopverbod voor woningen die gerealiseerd of gefinancierd worden in het kader van een bijzonder programma met een specifieke verbintenis die de verkoop verbiedt. Vervolgens worden die woningen uitgesloten die naast een pure woonfunctie tevens een duidelijk aantoonbare band hebben met het beleidsdomein welzijn. Het gaat hier om woningen die zich in een ADL-cluster bevinden. De ADL-woningen zijn op een dergelijke wijze ingericht dat snel en doeltreffend hulp kan geboden worden bij Activiteiten van het Dagelijkse Leven van de inwoners. Verkoop van deze woningen zou er op termijn toe kunnen leiden dat zij hun functie verliezen en daardoor niet langer doeltreffend kunnen ingezet worden ter ondersteuning van het welzijn. Om een heel andere reden is geen verkoop mogelijk van woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarvan nog geen andere woning werd verkocht. Dergelijke verkoop zou mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doen ontstaan, wat zou kunnen leiden totodeloze bemoeilijking van de taken van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Bij de verkoop van appartementen zouden de nieuwe eigenaars in een appartementsblok onder meer ook essentiële renovaties en investeringen in

de weg kunnen staan. Ten slotte worden woningen uitgesloten waarvoor renovatiewerken gepland zijn en die reeds zijn opgenomen op het investeringsprogramma of door de minister erkend zijn als principieel vatbaar voor subsidie. Zoniet zouden reeds geprogrammeerde renovatiewerkzaamheden van een sociale huisvestingsmaatschappij op wijkniveau kunnen worden bemoeilijkt. Zodra de renovatiewerken gerealiseerd zijn (en dus niet langer gepland) vallen deze woningen niet meer onder deze uitzonderingscategorie. De zittende huurder heeft het recht om de gerenoveerde gehuurde woning te kopen voorzover de voorwaarden daartoe voldaan zijn. De gerenoveerde woningen zullen niet worden beschouwd als nieuwe terbeschikkingstellingen (de termijn van 15 jaar loopt door tijdens de renovatiewerkzaamheden), tenzij de kostprijs van de renovatiewerken meer bedraagt dan de helft van de geactualiseerde kostprijs van de woning. In dit laatste geval wordt de gerenoveerde woning beschouwd als een nieuwe terbeschikkingstelling (cfr. nieuw ingevoegd artikel 45bis, §1, tweede lid, VWC).

II. COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel vervangt het derde lid van artikel 45, §4, waardoor dit lid nog enkel betrekking heeft op de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan immers, ook al is er niet voldaan aan de voorwaarden van het kooprecht in hoofde van de zittende huurder, beslissen om de woning te verkopen aan de zittende huurder. De nadere regelen voor dergelijke verkoop moet de Vlaamse Regering, na advies van de VHM, vastleggen. Er is een termijn vastgelegd waarbinnen dit advies wordt verwacht.

Artikel 3

Dit artikel voegt een nieuw artikel 45bis in in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, waardoor een kooprecht in hoofde

van de huurder van een sociale huurwoning wordt ingesteld.

§1 bepaalt de voorwaarden waaraan de zittende huurder en de gehuurde woning moeten voldoen opdat het kooprecht kan worden uitgeoefend. Zo moet de zittende huurder de woning vijf jaar ononderbroken als huurder hebben betrokken en mag hij op het ogenblik van het aankopen van de woning, geen andere woning of bouwgrond, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. De woning moet reeds 15 jaar als sociale woning ter beschikking gesteld zijn. Gerenoveerde woningen worden slechts als nieuwe terbeschikkingstellingen beschouwd als de kostprijs een bepaalde grens overschrijdt.

§2 bepaalt de huurwoningen die zijn uitgesloten van dit kooprecht (zie bespreking van de krachtlijnen, in fine van de algemene toelichting).

§3 bepaalt de herinvesteringsplicht van de sociale huisvestingsmaatschappij. Het is niet de bedoeling dat het kooprecht zou leiden tot een vershraling van het patrimonium. De netto-opbrengst uit de verkoop moet worden geïnvesteerd om het huurwoningenbestand op peil te houden. Wanneer de netto-opbrengst onvoldoende is, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij voor het saldo voorrang op het investeringsprogramma voor de verrichtingen bedoeld om sociale huurwoningen beschikbaar te stellen.

§4 stelt het recht van wederinkoop, weliswaar in afwijkende vorm van het in artikel 84 VWC bepaalde recht van wederinkoop, van toepassing op deze verkopen. De koper is in principe verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van maximaal 20 jaar. Wanneer hij de woning verkoopt binnen die termijn of wanneer hij de bewoningsplicht niet nakomt, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de woning terug te nemen tegen de prijs, zoals bedoeld in artikel 84, §1, tweede lid. In het kader van het kooprecht geldt het recht van wederinkoop dus enkel bij een eerste verkoop. De tweede koper wordt niet meer geconfronteerd met dit recht.

§5 bepaalt de prijs van de woning, die gelijk is aan de venale waarde, zoals geraamd door een ontvanger der registratie of een commissaris van het comité tot aankoop. Verder wordt in deze paragraaf 'venale waarde' gedefinieerd. Tenslotte wor-

den de kosten verbonden aan de verkoop gelegd bij de koper.

Artikel 4

Dit artikel wijzigt artikel 17 van het decreet van 19 maart 2004. Artikel 17 verving, in het kader van de BBB-operatie, afdeling 2 van hoofdstuk II van titel V bestaande uit de artikelen 40 tot 49. Die wijziging is echter nog niet in werking getreden. De datum van inwerkingtreding wordt bepaald door de Vlaamse Regering. Het is bijgevolg noodzakelijk dat in dit artikel de overeenkomstige wijzigingen gebeuren zoals die gebeuren in de huidige tekst, die nog van kracht blijft zolang artikel 17 nog niet van kracht is.

Het betreft dus een wetgevingstechniek van wijziging van wijzigingsbepalingen in het BBB-besluit die nog niet van kracht zijn.

Veerle HEEREN

Dominique GUNS

Caroline GENNEZ

Bart De WEVER

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In artikel 45, §4, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Na advies van de VHM stelt de Vlaamse Regering de nadere regelen vast voor de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen. Het advies van de VHM wordt binnen 30 kalenderdagen verleend. Bij ontstentenis van het advies binnen deze termijn, wordt het geacht gunstig te zijn.”.

Artikel 3

In titel V, hoofdstuk II, afdeling 2, onderafdeling c, van hetzelfde decreet van 15 juli 1997 wordt een nieuw artikel 45bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Artikel 45bis

§1. De huurder heeft het recht om de door hem gehuurde woning onder de hierna bepaalde voorwaarden aan te kopen:

- 1° de woning is vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld;
- 2° de huurder heeft de woning vijf jaar ononderbroken als huurder betrokken;
- 3° de huurder heeft op het ogenblik van het aankopen van de woning, geen andere woning of een perceel bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, worden woningen waarbij de voltooiing van renovatiewerken gerealiseerd is, niet beschouwd als nieuwe terbeschikkingstellingen, met uitzondering van de woningen waarbij de kostprijs van de renovatiewerken meer bedraagt dan de helft van de geactualiseerde kostprijs van de woning. De Vlaamse

Regering bepaalt de wijze waarop de huurder op de hoogte wordt gebracht van een nieuwe terbeschikkingstelling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aankoopprocedure en de berekeningswijze van de actualisatie van de kostprijs.

§2. In afwijking van de eerste paragraaf, zijn de volgende woningen geen voorwerp van het kooprecht:

1° woningen die gerealiseerd of gefinancierd worden in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, voor zover een van deze verbintenissen een verkoop verbiedt;

2° woningen zoals bedoeld in artikel 72, eerste lid, 2°;

3° woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen en waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan, tenzij wanneer reeds eerder een woning uit hetzelfde gebouw verkocht is;

4° woningen waarvoor renovatiewerken gepland zijn en die opgenomen zijn op het investeringsprogramma zoals bedoeld in artikel 38, §1, 1°, of die erkend zijn als principieel vatbaar voor subsidiëring ten laste van het Vlaamse Gewest.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waarbinnen de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht is de netto-opbrengst uit de verkoop van een woning te investeren in het numerieke behoud van haar patrimonium. De netto-opbrengst is de opbrengst uit de verkoop van de woning na aftrek van het saldo van de op de verkochte woning staande kredieten.

Wanneer de netto-opbrengst ontoereikend is voor het numerieke behoud van het patrimonium, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij voor het saldo voorrang op het investeringsprogramma bedoeld in artikel 38, §1, 1°. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van die voorrang.

§4. De koper is verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van 20 jaar na de aankoop ervan. Wanneer hij de bewoningsplicht niet

nakomt, of wanneer hij de woning wenst te verkopen binnen die termijn heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de woning terug te nemen tegen de prijs, bepaald in artikel 84, §1, tweede lid. Maakt de sociale huisvestingsmaatschappij geen gebruik van dat recht wanneer ze kennis krijgt van het ontstaan ervan, dan vervalt voormelde verplichting in hoofde van de koper.

§5. De prijs voor de woning waarop de huurder het recht van aankoop kan uitoefenen, is gelijk aan de venale waarde, zoals geraamd door een ontvanger der registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. De venale waarde is de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper zou bereid zijn te betalen indien het goed zou te koop gesteld worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding. De schattingen door voornoemde ontvanger of commissaris blijven één jaar geldig. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor de schattingsaanvraag.

De zittende huurder die de sociale huurwoning aankoopt, staat in voor alle belastingen, taksen, erelonen en kosten met betrekking tot de verkoopakte en de schatting, alsook, binnen een maximum dat de Vlaamse Regering bepaalt, voor de afpaling, de opmeting en de administratieve kosten.”

Artikel 4

In artikel 17 van het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers wordt het artikel 42 vervangen door de volgende artikelen:

“Artikel 42

§1. De sociale huisvestingsmaatschappijen verkopen hun onroerende goederen openbaar. Ze kunnen ze enkel uit de hand verkopen aan:

1° woonbehoeftege alleenstaanden en gezinnen, op voorwaarde dat ze rekening houden met de chronologische volgorde waarin de aanvragen werden ingeschreven in de daartoe bestemde registers, en met de prioriteiten die de Vlaamse Regering dienaangaande kan vaststellen;

2° gemeenten of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor doeleinden die te maken hebben met het sociale woonbeleid;

3° andere personen, voorzover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en voor zover de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de geschatte verkoopprijs en de verkoopprijs ten minste gelijk is aan de schattingsprijs.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen daarenboven in uitzonderlijke omstandigheden en onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, hun middelgrote woningen uit de hand verkopen. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaraan een middelgrote woning moet beantwoorden.

§2. De Vlaamse Regering stelt de nadere regelen vast voor de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden om sociale woonprojecten in de privé-sector te realiseren, zoals bedoeld in artikel 75.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden om woonprojecten te realiseren, indien ze kaderen binnen de taakstelling van het Garantiefonds voor Huisvesting opgericht krachtens artikel 77bis.

§3. Elke onroerende transactie van een sociale huisvestingsmaatschappij is onderworpen aan de voorafgaande machtiging door de Vlaamse Regering. Als het gaat om dringende verrichtingen, kunnen de overeenkomsten worden gesloten onder voorbehoud van goedkeuring door de Vlaamse Regering.

§4. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor het uitvoeren van hun vermogensrechtelijke verrichtingen een beroep doen op de ambtenaren van de administratie van de BTW, registratie en domeinen. Wanneer op hen een beroep wordt gedaan, oefenen deze ambtenaren in naam en voor rekening van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie alle bevoegdheden uit die door de regel-

geving inzake de goederen van de Staat werden verleend. Ze zijn bevoegd om de akten te verlijden.

Artikel 42bis

§1. De huurder heeft het recht om de door hem gehuurde woning onder de hierna bepaalde voorwaarden aan te kopen:

- 1° de woning is vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld;
- 2° de huurder heeft de woning vijf jaar ononderbroken als huurder betrokken;
- 3° de huurder heeft op het ogenblik van het aankopen van de woning, geen andere woning of een perceel bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, worden woningen waarbij de voltooiing van renovatiewerken gerealiseerd is, niet beschouwd als nieuwe terbeschikkingstellingen, met uitzondering van de woningen waarbij de kostprijs van de renovatiewerken meer bedraagt dan de helft van de geactualiseerde kostprijs van de woning. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de huurder op de hoogte wordt gebracht van een nieuwe terbeschikkingstelling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aankoopprocedure en de berekeningswijze van de actualisatie van de kostprijs.

§2. In afwijking van de eerste paragraaf, zijn de volgende woningen geen voorwerp van het kooprecht:

- 1° woningen die gerealiseerd of gefinancierd worden in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, voor zover een van deze verbintenissen een verkoop verbiedt;
- 2° woningen zoals bedoeld in artikel 72, eerste lid, 2°;
- 3° woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen en waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen

doet ontstaan, tenzij wanneer reeds eerder een woning uit hetzelfde gebouw verkocht is;

- 4° woningen waarvoor renovatiewerken gepland zijn en die opgenomen zijn op het investeringsprogramma zoals bedoeld in artikel 59bis, §1, tweede lid, 1°, of die erkend zijn als principieel vatbaar voor subsidiëring ten laste van het Vlaamse Gewest.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waarbinnen de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht is de netto-opbrengst uit de verkoop van een woning te investeren in het numerieke behoud van haar patrimonium. De netto-opbrengst is de opbrengst uit de verkoop van de woning na aftrek van het saldo van de op de verkochte woning staande kredieten.

Wanneer de netto-opbrengst ontoereikend is voor het numerieke behoud van het patrimonium, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij voor het saldo voorrang op het investeringsprogramma bedoeld in artikel 59bis, §1, tweede lid, 1°. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van die voorrang.

§4. De koper is verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van 20 jaar na de aankoop ervan. Wanneer hij de bewoningsplicht niet nakomt, of wanneer hij de woning wenst te verkopen binnen die termijn heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de woning terug te nemen tegen de prijs, bepaald in artikel 84, §1, tweede lid. Maakt de sociale huisvestingsmaatschappij geen gebruik van dat recht wanneer ze kennis krijgt van het ontstaan ervan, dan vervalt voormelde verplichting in hoofde van de koper.

§5. De prijs voor de woning waarop de huurder het recht van aankoop kan uitoefenen, is gelijk aan de venale waarde, zoals geraamd door een ontvanger der registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. De venale waarde is de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper zou bereid zijn te betalen indien het goed zou te koop gesteld worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding. De schattingen door voornoemde ontvanger of commissaris blijven één jaar geldig. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure van de schattingsaanvraag.

De zittende huurder die de sociale huurwoning aankoopt, staat in voor alle belastingen, taksen,

erelonen en kosten met betrekking tot de verkoopakte en de schatting, alsook, binnen een maximum dat de Vlaamse Regering bepaalt, voor de afpaling, de opmeting en de administratieve kosten.”.

Veerle HEEREN

Dominique GUNS

Caroline GENNEZ

Bart De WEVER
