

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1980-1981

12 NOVEMBER 1980

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer W. VERLEYSEN c.s. —

houdende aanvulling van de Huisvestingscode, vastgesteld bij koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971 en gewijzigd door de wet van 1 augustus 1978 tot aanvulling van de Huisvestingscode met bijzondere bepalingen voor het Vlaamse gewest

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. In de belangrijke centra is een groot tekort aan gezonde huurwoningen. Nochtans is het aantal leegstaande woongelegenheden vrij omvangrijk. De redenen van de **niet-bewoning** kunnen veelvuldig zijn: zij kunnen te wijten zijn aan de woning zelf (verouderd, ongezond, en dergelijke) of aan de houding van de eigenaar die om persoonlijke redenen niet tot verhuring overgaat.

De nadelen verbonden aan deze toestand zijn legio: denken we maar aan de verkrotting van de woning zelf, het verlies aan inkomsten voor eigenaar en overheid en vooral aan de noodzaak voor de overheid om steeds nieuwe woonuitbreidingsgebieden te ontsluiten.

Het algemeen belang vergt dat dit patrimonium volwaardig en volledig wordt ingeschakeld in de overheidsactie ter bevordering van de gezonde huisvesting.

Het ontbreekt de overheid echter aan een eigentijds instrument om doeltreffend in te grijpen. Het is de bedoeling van dit voorstel deze leemte op te vullen.

2. Aangezien deze niet-bewoonde woongelegenheden verspreid liggen over het grondgebied van de gemeente zal een onteigening door middel van de artikelen 94 of 95 van de Huisvestingscode (wet van 1 augustus 1978 tot aanvulling van de Huisvestingscode met bijzondere bepalingen voor het Vlaamse gewest) niet kunnen geschieden. Het wil ons daarenboven ook niet als onontbeerlijk voorkomen deze

eigendommen te onteigenen. Integendeel, we opteren bewust voor een nieuwe werkwijze, namelijk het beheren door de overheid van deze woongelegenheden via een contract.

3. De overheid treedt in de plaats van de eigenaar om de woning te verhuren. Zijn er vooraf verbeteringswerken nodig, dan voert de overheid die uit. De woningen worden verhuurd volgens dezelfde principes als de woningen toebehorend aan de bouwmaatschappijen erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

4. De contractuele huurprijs aan de eigenaar verschuldigd is gelijk aan het kadastraal inkomen van deze woning.

5. De duurtijd van het beheercontract wordt vastgesteld op 27 jaar. Aan deze overeenkomst kan nochtans door de eigenaar een einde worden gemaakt, wanneer hij zelf of een van zijn afstammelingen de woning wenst te betrekken. Een opzegtermijn van 6 maanden dient nageleefd. Deze kan eventueel door de rechter verlengd worden.

6. Geen overnameprijs is verschuldigd bij het beëindigen van het contract. Wordt er op verzoek van de eigenaar echter voortijdig een einde aan de overeenkomst gemaakt dan wordt een vergoeding voor de verwezenlijkte en nog niet afgeschreven verbeteringswerken berekend pro rata de nog van kracht zijnde duurtijd van het contract. Voor elk semester voortijdige ontbinding van het contract dient $1/54$ van het geïnvesteerde bedrag als vergoeding te worden betaald.

7. Het meest aangewezen om deze operatie uit te voeren zijn de gemeenten, de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn en de bouwmaatschappijen erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. Indien er echter een intercommunale voor ruimtelijke ordening en huisvesting bevoegd is voor het grondgebied van de gemeente, kan ook deze instelling initiatieven ter zake nemen.

8. We kunnen verschillende gevallen onderscheiden :

a) Contract afgesloten op verzoek van de eigenaar.

Wanneer een eigenaar zelf niet bij machte is de woning te saneren of het beheer ervan verder waar te nemen, kan hij zelf die woning ter beschikking stellen van de overheid.

b) Contract afgesloten op initiatief van de overheid.

— Gezonde woningen.

Woongelegenheden die sinds 6 maanden onbewoond blijven, kunnen door de overheid opgevorderd worden om ingeschakeld te worden in de actie ter bevordering van de gezonde huisvesting. Hiertoe volstaat een aangetekend schrijven waarin bepaald wordt dat de overheid het beheer van deze woongelegheden zal overnemen indien de woning niet verhuurd is binnen 90 dagen na afgifte van deze brief in het postkantoor.

— Verouderde, verbeterbare woningen.

Woongelegenheden die in hun huidige toestand niet meer verhuurbaar zijn, dienen te worden gemoderniseerd en gezondgemaakt. De aanvraag ertoe moet door de eigenaar worden ingediend binnen drie maanden nadat hij hiertoe een aanmaning van de overheid heeft ontvangen. Gebeurt dit niet dan treedt de overheid in zijn plaats.

Wordt de vergunning om de woning te verbeteren verleend, maar worden de werken niet voltooid binnen een behoorlijk tijdsbestek, dan kan ook de overheid de verdere afwerking en het beheer tot zich trekken. Wat onder een behoorlijk tijdsbestek dient te worden verstaan, zal door de Koning bepaald worden, rekening houdend met de aard, de moeilijkheidsgraad en de omvang van de vergunde werken.

c) Contracten opgesteld ingevolge een vonnis van de rechtbank.

Wanneer op verzoek van een huurder tot het saneren van de door hem betrokken woning, de rechtbank een vonnis velt met vermelding van de dringend en noodzakelijk uit te voeren werken, alsook de tijdslimiet bepaalt binnen welke deze werken moeten voltooid zijn, kan in hetzelfde vonnis bepaald worden dat het beheer van deze woongelegenheden aan de overheid kan of zal worden overgedragen indien de gestelde tijdslimiet niet geëerbiedigd wordt.

9. Het beheerscontract zelf moet volgende bindende bepalingen omvat ten :

a) **duurtijd** van het contract: 27 jaar, met **opzeggingsmogelijkheid** voor eigen bewoning of ten voordele van een der afstammelingen ;

b) de voorwaarden die de overname en vergoeding regelen voor de eventueel aangebrachte verbeteringen in geval van voortijdige verbreking van de overeenkomst ;

c) de huurprijs, die vastgesteld wordt op basis van het kadastraal inkomen zal herzien worden indien een herziening van het kadastraal inkomen nodig is, ingevolge de aangebrachte verbeteringswerken : dan wordt de huurprijs tot dit bedrag verhoogd. (Het principe dat hier wordt toegepast is het volgende: de opbrengst van de eigendom die principieel belastbaar is, wordt in werkelijkheid aan de eigenaar uitbetaald) ;

d) de beheersakten die toegelaten zijn. Dit zijn alle beheerstaken met uitzondering van de vervreemding en de sloping ;

e) de omstandige plaatsbeschrijving, bedoeld in artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek) wet van 7 november 1973);

f) hebben de verbeteringswerken tot gevolg dat de woning voor meer dan 50% vernieuwd is, zodanig dat zij als een nieuwe woning wordt beschouwd, dan is er geen mogelijkheid tot vervroegde verbreking van het contract en wordt de jaarlijkse contractvergoeding teruggebracht bijvoorbeeld tot 1% van de geschatte waarde van de grond.

10. De financiering wordt verzekerd

a) via het Nationaal Fonds voor de Huisvesting wanneer erkende bouwmaatschappijen dit beheer waarnemen. Er wordt hier dan een nieuwe taak aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting toevertrouwd ;

b) via de normale financiering van de gemeenten en Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn, met name het Gemeentekrediet van België. De kredieten noodzakelijk voor deze opdracht kunnen echter geleend worden boven het normale leenvermogen van de betrokken overheid. De aflossing van de lening geschiedt door middel van de huurgelden en de eventuele toelage die door het Vlaamse gewest wordt verleend.

W. VERLEYSSEN

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet.

Artikel 2

Artikel 10 van de Huisvestingscode, vastgesteld bij koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971 en gewijzigd door de wet van 1 augustus 1978 tot aanvulling van de Huisvestingscode met bijzondere bepalingen voor het Vlaamse gewest, wordt met de volgende bepaling aangevuld :

„9° Het beheren van woningen, toebehorend aan **derden**, binnen de perken door de wet bepaald.”

Artikel 3

Het opschrift van Hoofdstuk IX van Titel III van voormelde Huisvestingscode wordt gewijzigd als volgt :

„Hoofdstuk IX — Afdeling 1 — Ongezonde en functioneel-onaangepaste woningen”.

Artikel 4

Aan Hoofdstuk IX van Titel III van voormelde **Huisvestingscode** wordt een Afdeling 2 toegevoegd die luidt als volgt:

„Afdeling 2

Het verlenen van een beheersrecht aan de openbare **besturen**, over onbewoonde en/of te verbeteren woningen

Artikel 97

In de hierna opgesomde gevallen kunnen de gemeenten, Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn, de bouwmaatschappijen tot het nut van het algemeen en de intercommunale verenigingen, met het oog op verbetering en onderverhuring, de beheerslast van de woningen op zich nemen tegen betaling aan de eigenaar van een huurprijs die gelijk is aan het kadastraal inkomen :

1. op verzoek van de eigenaar zelf, indien deze niet in staat is het beheer of de verbetering van de woning op zich te nemen ;

2. op eigen initiatief, indien het om een gezonde woning gaat die sedert tenminste zes maanden onbewoond is en die negentig dagen na een aanmaning bij aangetekend schrijven niet verhuurd is;

3. op eigen initiatief, indien het om een te verbeteren woning gaat en door de eigenaar geen aanvraag tot verbetering is ingediend, drie maanden na de aanmaning bij aangetekend schrijven of indien de uitvoering van de noodzakelijke verbeteringswerken langer duurt dan een door de Koning te bepalen termijn;

4. bij vonnis van de rechtbank, indien de door de rechter vastgestelde termijn, ingevolge een verzoek tot sanering door de huurder, verstreken is.

Artikel 98

In de gevallen, waarin artikel 97 voorziet, wordt een contract afgesloten voor een termijn van zevenentwintig jaar. Dit contract moet op straffe van nietigheid vermelden:

1. de **duurtijd** en de ontbindingsmodaliteiten ;
2. de vergoeding voor verbeteringswerken bij voortijdige ontbinding ;
3. de huurprijs ;
4. de toegelaten beheersdaden ;
5. een omstandige plaatsbeschrijving volgens de modaliteiten van artikel 173 1, 2e lid, van het Burgerlijk Wetboek ;
6. de modaliteiten in geval van verbouwing voor meer dan 50%.

Artikel 99

De voortijdige ontbinding van het contract is slechts mogelijk indien de eigenaar of echtgenoot en de afstammelingen of aangenomen kinderen van de eigenaar of echtgenoot, het goed persoonlijk en daadwerkelijk willen bewonen voor een termijn van minstens negen jaar.

De woning wordt alsdan ter beschikking gesteld na een opzegtermijn van zes maanden, eventueel verlengd bij vonnis van de rechter.

In dat geval moet voor de door de overheid uitgevoerde verbeteringswerken een vergoeding betaald worden, die niet lager mag zijn dan 1/54 van de kostprijs, per semester van de contractperiode die nog moest lopen. .

Bij niet-naleving van de verbintenis bepaald in lid 1 van dit artikel, verwerft de betrokken overheid automatisch opnieuw het beheersrecht. In geval van verbouwing voor meer dan vijftig per honderd is geen voortijdige ontbinding mogelijk. De Koning bepaalt in dat geval de verschuldigde huurprijs.

De openbare besturen zijn niet bevoegd de in artikel 97 bedoelde woningen te verkopen of te slopen.

Artikel 100

Voor de onderverhuring van woningen als bedoeld in artikel 97, zijn de bepalingen van artikel 1712 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 101

Als **zekerheidsstelling** voor de gedane investeringen kan de overheid een hypothecaire inschrijving nemen. Deze inschrijving is verplicht zodra de kostprijs van de **verbeteringswerken** een door de Koning vast te stellen bedrag overschrijdt.

Artikel 102

Indien de eigenaar de woning wenst te vervreemden stelt hij de belanghebbende overheid hiervan bij aangetekend schrijven in kennis, minstens dertig dagen voor de openbare verkoop. In geval van onderhandse verkoop, geniet de betrokken overheid een recht van voorkoop, gedurende een periode van zestig dagen.

Artikel 103

Kredieten opgenomen bij het Gemeentekrediet van België door gemeenten of Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn, met het oog op het financieren van in artikel 97, 3. en 4., genoemde saneringswerken, hebben geen invloed op het leenvermogen van de betrokken overheid.”

W. VERLEYSEN
P. D'HONDT-VAN OPDENBOSCH
H. KUYLEN
W. CLAEYS
G. TURF-DE MUNTER
F. CORNELIS
