

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



Zitting 1998-1999

1 april 1999

VOORSTEL VAN DECREET

– van mevrouw **Veerle Heeren**, de heren **Jacques Timmermans**,
Mark Van der Poorten en **Herman De Loor** –

**houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
en van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen
tot begeleiding van de begroting 1996**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, wil in de eerste plaats door een kleine aanpassing van artikel 13 van de Vlaamse Wooncode, de gemeenten meer mogelijkheden bieden om samen te werken in het kader van de kwaliteitsnormen.

Vervolgens wil een artikel de installatie van het solidariteitsfonds beter in overeenstemming brengen met het uiteindelijke beoogde sociale doel ervan.

Wat het recht van voorkoop betreft, wil het een antwoord bieden op een aantal technische onvolkomenheden die in de praktijk door de VHM, de sociale-huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en het notariaat werden vastgesteld na het in werking treden ervan. Een mogelijke oplossing voor die moeilijkheden bestaat in een tekstaanpassing en dus in een decreetswijziging. Over de voorgestelde wijziging werd vooraf reeds intensief overleg gepleegd met de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen.

Wat het afleveren van het conformiteitsattest en de heffing op leegstand betreft, is uit contacten met diverse gemeentebesturen – die daarvoor immers instaan – gebleken dat het goed zou zijn dat verschillende gemeenten op dat vlak kunnen samenwerken, zodat bijvoorbeeld de huisvestingsambtenaar van één gemeente de taak op zich neemt ten bate van de verschillende gemeenten. Zeker voor kleinere gemeenten die met minder personeel dezelfde dienstverlening moeten verzorgen, zou dat administratief gezien een efficiënte en kostenbesparende mogelijkheid zijn. Om dat mogelijk te maken is slechts een minimale decreetswijziging vereist.

Dit voorstel van decreet beoogt dus vooral een aantal technische aanpassingen aan beide genoemde decreten. Inhoudelijk wordt er niets veranderd en blijft zowel de aflevering van de conformiteitsattesten als de uitoefening van het recht van voorkoop onverkort gelden.

Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Dit decreet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet. Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Met artikel 2 wordt voorgesteld artikel 13 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode te wijzigen door de woorden "van de gemeente" uit de tekst te schrappen.

Door deze beperkte wijziging van artikel 13 van de Vlaamse Wooncode willen we de mogelijkheid van gemeenten om samen te werken voor de realisatie van de minimale kwaliteitsnormen invoeren. Zoals artikel 13 nu luidt, kan de burgemeester alleen de ambtenaren van zijn eigen gemeente aanstellen als technische ambtenaren met het oog op de aangifte van conformiteitsattesten. Deze beperkte wijziging zal het mogelijk maken dat verschillende gemeenten op dit punt samenwerken en samen eenzelfde ambtenaar (bijvoorbeeld een ambtenaar van een van hen) deze opdracht geven. Dit is vooral van belang voor kleine gemeenten. Deze gemeentelijke samenwerking kan feitelijk zijn (een ambtenaar van één van de samenwerkende gemeente reikt alle conformiteitsattesten uit) of gestructureerd in de vorm van een intercommunale (een bestaande of een nieuw op te richten). De vergoeding gaat natuurlijk naar het bestuur waar de betrokken ambtenaar werkt.

Artikel 3

Artikel 46 van de Vlaamse Wooncode installeert het solidariteitsfonds. Volgens dit artikel is het beroep op het fonds voorbehouden aan de sociale-huisvestingsmaatschappijen met lagere reële huuropbrengsten op jaarbasis dan basishuren over dezelfde periode. Een bijdrage dient in het fonds gestort te worden in het andere geval, namelijk indien de jaarlijkse reële huuropbrengsten met een

bepaald percentage de jaarlijkse basishuren overstijgen.

Het begrip "reële huuropbrengsten" kan eenduidig worden bepaald. De term "basishuurprijzen" is ook gedefinieerd maar is geen vast element. De sociale-huisvestingsmaatschappijen bepalen immers, binnen bepaalde grenzen, vrij de basishuurprijs.

Uit simulaties blijkt dat een aantal vennootschappen met een eerder hoge inkomenscoëfficiënt (I_c) en dus met relatief veel meerbegoede huurders, een uitkering zou kunnen ontvangen. Dat is zo als zij hun basishuren hoog hebben vastgesteld maar door de beperkingen ingebouwd in de huurwetgeving de reële huren lager blijven dan de basishuren.

Sommige sociale-huisvestingsmaatschappijen met een lage I_c hebben hun basishuren ook vrij hoog "moeten" bepalen, maar door de lage I_c ontvangen zij dus een lagere reële huuropbrengst. Het gevaar met de huidige tekst van artikel 46 is dat ze daarvoor niets zouden ontvangen.

Daarom wordt voorgesteld de tekst van artikel 46 aan te passen. De basis van de berekeningen wordt de inkomenscoëfficiënt. De inkomenscoëfficiënt geeft toch het best weer wat oorspronkelijk werd bedoeld, zoals blijkt uit de memorie van toelichting bij dit artikel.

De vennootschappen met een I_c hoger dan het gemiddelde van de sector leveren een bijdrage in het fonds in verhouding tot hun reële huurinkomsten en in verhouding tot de afwijking van hun I_c ten opzichte van de gemiddelde I_c . Hoe hoger de I_c , hoe hoger de bijdrage. Het omgekeerde geldt voor de stortingen uit het fonds.

Artikel 4

Artikel 4 wijzigt artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

1° Door het toevoegen van een derde lid aan artikel 85, § 1 wordt een recht van voorkoop vermeden bij verkoop van sociale woningen door een sociale-huisvestingsmaatschappij. Zoals het er nu staat, heeft een gemeente een recht van voorkoop op alle verkopen van sociale woningen door een sociale-huisvestingsmaatschappij die vallen onder punt 3° "perceel, bestemd voor

woningbouw en gelegen in een door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied". Het voorstel is om een derde lid toe te voegen dat het recht van voorkoop uitsluit, als de verkoper eveneens een begunstigde is maar hoger of gelijk gerangschikt staat in de volgorde die aangegeven wordt in het (eveneens te wijzigen) artikel 86, § 2, tweede lid.

Zo heeft een gemeente geen recht van voorkoop op een verkoop door een sociale-huisvestingsmaatschappij of de VHM ; de VHM geen recht van voorkoop op een verkoop door een sociale-huisvestingsmaatschappij en een sociale-huisvestingsmaatschappij geen recht van voorkoop op een verkoop door een andere sociale-huisvestingsmaatschappij binnen hetzelfde werkgebied.

Anderzijds blijft een sociale-huisvestingsmaatschappij wel een recht van voorkoop hebben op een verkoop door de VHM of door een gemeente en de VHM blijft een recht van voorkoop hebben op een verkoop door een gemeente.

2° Thans staat in § 2 dat het recht van voorkoop niet geldt bij verkoop aan één mede-eigenaar : een "verkoop" aan een mede-eigenaar is volgens het Burgerlijk Wetboek geen "verkoop" maar een "verdeling", verdelingen zijn per definitie uitgesloten van de toepassing van het recht van voorkoop, dus is deze bepaling juridisch niet nodig en moet ze worden weggelaten.

Anderzijds zou bij een strikte interpretatie een verkoop aan een descendent van de eigenaar en zijn/haar echtgenoot samen wél onderworpen zijn aan het recht van voorkoop (aan een descendent alleen niet), hetgeen als zeer onbillijk wordt gevoeld. In het tekstvoorstel wordt enerzijds de bepaling in verband met de "verkoop" aan een mede-eigenaar weggelaten en wordt anderzijds voorgesteld (zoals dat ook het geval is in het decreet op het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (artikel 37, § 1, 5e lid)) de verkoop aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen van de eigenaar of van één der mede-eigenaars en/of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die voor eigen rekening kopen, uit te sluiten van de toepassing van het recht van voorkoop.

Artikel 5

Artikel 5 wijzigd artikel 86 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

1° De volgorde in de voorrang bij gelijktijdige uitoefening van het recht van voorkoop door diverse begunstigden wordt gewijzigd : eerst de sociale-huisvestingsmaatschappijen, dan de VHM en tenslotte de gemeente ; dat is logischer, aangezien de sociale-huisvestingsmaatschappijen en de VHM de prioritaire uitvoerders zijn van het sociale-huisvestingsbeleid.

2° De derde paragraaf wordt eveneens gewijzigd. Zoals die nu geformuleerd is, moet een instrumenterende ambtenaar bij een openbare verkoop onder voorbehoud van hoger bod, het hogere bod of indien dat er niet geweest is, het hoogste bod op de laatste zitdag, ter kennis brengen van de begunstigden. Vervolgens heeft de begunstigde gedurende één maand de mogelijkheid om het hogere bod of het laatste bod te aanvaarden, op welk ogenblik de toewijzing definitief zou zijn. Daaruit zou kunnen worden afgeleid dat een eigendom wordt toegewezen aan diegene die het hogere bod heeft gedaan. Dat is niet de bedoeling en het druist bovendien in tegen de procedureregeling in het Gerechtelijk Wetboek, meer bepaald artikel 1594 Ger. W, wat een dwingende bepaling is en waarvan niet afgeweken kan worden. Het Gerechtelijk Wetboek verplicht de instrumenterende ambtenaar immers om, bij betekening van een hoger bod, een extra zitdag vast te stellen voor de definitieve toewijzing.

De procedure die hier wordt voorgesteld is, indien er een hoger bod wordt uitgeoefend, organiseert de instrumenterende ambtenaar een nieuwe zitdag, waarop het vervolgens iedereen opnieuw vrij staat om te bieden. Wat het recht van voorkoop betreft, dient de gewone procedure gevolgd te worden die beschreven staat in § 1 en § 2 van artikel 86, met name kennisgeving door de instrumenterende ambtenaar ten minste dertig dagen voor de nieuwe zitdag en verzoek door de instrumenterende ambtenaar bij het einde der biedingen maar voor de toewijzing, in het openbaar aan de aanwezige gevolmachtigden van de begunstigden, of zij hun recht van voorkoop wensen uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen kan vervolgens het goed definitief toegewezen worden.

Dat is een betere procedure die de rechten van alle belanghebben garandeert en die conform het Gerechtelijk Wetboek en de notariële praktijk is. Voorgesteld wordt als vervangtekst de tekst te gebruiken zoals die mutatis mutandis ook opgenomen werd in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, waar eveneens een recht van voorkoop van de Vlaamse regering gecreëerd werd. Op die manier ontstaat er ook uniformiteit tussen de diverse regelgevingen betreffende een gelijkaardig instrument.

Artikel 6

Artikel 6 wijzigd artikel 87 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

1° In dit onderdeel wordt een louter materiële vergissing rechtgezet : de verwijzing in § 1, eerste lid naar artikel 86, § 2, 2° verwijst naar een niet bestaande "2°," dat moet "artikel 86, § 2, tweede lid" zijn.

Van de gelegenheid wordt eveneens gebruik gemaakt om het foutieve begrip "onderhandse verkoop" te vervangen door het correcte "verkoop uit de hand".

2° In § 2, tweede lid, wordt gesteld dat de verkoop na uitoefening van het recht van voorkoop voltrokken is zodra de aanvaarding door middel van een deurwaardersexploot aan de begunstigde is betekend. Dat zou kunnen betekenen dat de verkoper om één of andere reden zou kunnen weigeren de uitoefening van het recht van voorkoop te aanvaarden door bijvoorbeeld nooit een deurwaardersexploot te laten betekenen, hetgeen tot een patsituatie zou kunnen leiden. Dat is uiteraard niet de bedoeling : een verkoper kan de verkoop van het onroerend goed niet meer tegenhouden, aangezien de verkoop reeds plaatsgevonden heeft, weliswaar onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van hoger bod.

In feite is deze bepaling niet echt nodig en is de verkoop voltrokken op het moment dat de hoogstgerangschikte begunstigde ingestemd heeft om het recht van voorkoop uit te oefenen. De begunstigde moet dat laten weten bij aangekend schrijven. Indien twee of meer begunstigden tegelijkertijd hun recht willen uitoefenen, dan geldt de hierboven opgenomen voorangsregeling. Uiteraard stelt de instrumente-

rende ambtenaar de diverse partijen in kennis van het uiteindelijke resultaat. Voorgesteld wordt om het tweede lid te schrappen. Het is vervolgens logisch dat de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk daarop aansluitend bij aangetekend schrijven de uiteindelijke begunstigde in kennis stelt van de aanvaarding van de uitoefening van het recht van voorkoop. Dat hoeft niet decretaal bepaald te worden. Ook de verkoper heeft er immers alle belang bij dat zijn uiteindelijke beoogde transactie zo vlug mogelijk afgerond wordt en hij de verkoopprijs kan ontvangen.

- 3° Van de gelegenheid wordt eveneens gebruik gemaakt om het foutieve begrip "onderhandse verkoop" te vervangen door het correcte "verkoop uit de hand".

Artikel 7

Artikel 7 voegt een § 3 toe aan artikel 88 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De toevoeging van deze paragraaf is nodig om de rechtszekerheid te garanderen. Bij een samenloop van verschillende rechten van voorkoop moet het duidelijk zijn welk recht van voorkoop voorrang heeft op het andere : wettelijke en decretale rechten van voorkoop die reeds bestaan op het ogenblik van het van kracht worden van het recht van voorkoop zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode, hebben steeds voorrang. Voor de rechtszekerheid is het aangewezen uitdrukkelijk in het decreet te bepalen dat het recht van voorkoop daaraan geen afbreuk doet.

Wel dient er op gewezen te worden dat volgens een recent arrest van het Hof van Beroep een contractueel bedongen én geregistreerd recht van voorkoop beschouwd wordt als een persoonlijk recht en als dusdanig niet van tel is ten opzichte van een wettelijk of decretaal recht van voorkoop.

Artikel 8

Artikel 8 voegt een lid toe aan artikel 90, § 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Artikel 90 van de Vlaamse Wooncode bepaalt het sociale beheersrecht dat een gemeente, een OCMW of een sociale-woonorganisatie, met uit-

zondering van een huurdersorganisatie, onder bepaalde voorwaarden kunnen verkrijgen op bepaalde woningen.

De VHM, de sociale-huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en het OCMW beschikken vervolgens over een recht van voorkoop op deze woningen waaraan ze renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd met toepassing van artikel 18, § 2 en 90 van de Vlaamse Wooncode.

Om te weten of een goed onderworpen is aan het sociale beheersrecht, dient een instrumenterende ambtenaar in principe alle bevoegde sociale-huisvestingsmaatschappijen, het OCMW en de gemeente aan te schrijven. Momenteel lost men dat pragmatisch op door een verklaring in de authentieke akte op te nemen waarin de verkoper verklaart dat er geen sociaal beheersrecht van toepassing is op het goed.

Een juridisch meer sluitende oplossing zou kunnen zijn dat de toepassing van het sociale beheersrecht overgeschreven wordt in de registers van de hypotheekbewaarder. Wanneer de instrumenterende ambtenaar bij de voorbereiding van de authentieke akte een hypotheekstaat aanvraagt, wordt onmiddellijk duidelijk of er een sociaal beheersrecht van toepassing is en weet de instrumenterende ambtenaar dat het recht van voorkoop moet aangeboden worden. Er zijn zo trouwens nog andere administratieve beslissingen die overgeschreven dienen te worden, die bijvoorbeeld ingevolge het bodemsaneringsdecreet van 22 februari 1995 (artikel 5). De verplichting tot overschrijving in het hypotheekregister dient wel decretaal bepaald te worden. Van daar de invoeging van een tweede lid in § 2 van artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 9

Met artikel 9 wordt een kleine wijziging gebracht aan artikel 24 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 : in punt 1° worden de woorden "en/of de gemeentelijke administratieve eenheid" vervangen door ", de gemeentelijke administratieve eenheid en/of de intergemeentelijke administratieve eenheid". Dat is nodig om de samenwerking van verschillende gemeenten zoals die vooropgesteld en bedoeld wordt in artikel 2 mogelijk te maken.

Artikel 10

Artikel 10 regelt de inwerkingtreding van dit decreet en behoeft geen verdere commentaar.

Veerle HEEREN

Jacques TIMMERMANS

Mark VAN DER POORTEN

Herman DE LOOR

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In artikel 13 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode worden de woorden "van de gemeente" geschrapt.

Artikel 3

In artikel 46 van hetzelfde decreet wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

"Na advies van de VHM, bepaalt de Vlaamse regering onder welke voorwaarden de sociale-huisvestingsmaatschappijen die een hoger dan gemiddeld aantal huurders met een laag inkomen tellen, een beroep kunnen doen op een solidariteitsfonds. Dat solidariteitsfonds wordt van de nodige middelen voorzien door bijdragen van de sociale-huisvestingsmaatschappijen die een lager dan gemiddeld aantal huurders met een laag inkomen tellen."

Artikel 4

In artikel 85 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan § 1 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Het recht van voorkoop vermeld in het tweede lid, 3°, geldt niet als de woning of het perceel, bestemd voor woningbouw, wordt verkocht door een begunstigde van het recht van voorkoop die conform de bepaling van artikel 86, § 2, tweede lid, hoger of gelijk gerangschikt staat." ;

2° § 2 wordt vervangen door wat volgt :

"§ 2. Het recht van voorkoop, vermeld in § 1, tweede lid, 3°, geldt niet als het goed wordt verkocht aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen van de eigenaar of van één der mede-eigenaars en/of aan de echtgeno-

ten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die voor eigen rekening kopen."

Artikel 5

In artikel 86 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 2 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt :

"Willen twee of meer begunstigden hun recht uitoefenen, dan wordt het goed in de hierna vermelde volgorde toegewezen :

1° de sociale huisvestingsmaatschappijen in de volgorde bepaald in het derde lid ;

2° de VHM ;

3° de gemeente." ;

2° § 3 wordt vervangen door wat volgt :

"§ 3. Als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de aanwezige gevolmachten van de begunstigden van het recht van voorkoop te vragen of zij hun recht van voorkoop uitoefenen.

Als er geen hoger bod wordt gedaan of als de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de begunstigden van het recht van voorkoop en vraagt of zij hun recht van voorkoop al dan niet wensen uit te oefenen. Als zij binnen een termijn van vijftien dagen hun instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar hebben betekend bij aangetekend schrijven of die instemming niet hebben gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief. Hebben twee of meer begunstigden de aanvaarding laten betekenen dan geldt de bepaling van § 2, tweede lid.

Als er wel een hoger bod is, wordt dit door de instrumenterende ambtenaar aan de begunstigden van het recht van voorkoop en aan de koper meegedeeld. In dat geval gelden opnieuw de bepalingen van § 1 en § 2."

Artikel 6

In artikel 87 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° in § 1 worden de woorden "onderhandse verkoop" vervangen door de woorden "verkoop uit de hand" en de woorden "vermeld in artikel 86, § 2, 2°" vervangen door de woorden "vermeld in artikel 86, § 2, tweede lid" ;
- 2° in § 2 wordt het tweede lid opgeheven ;
- 3° in § 3 wordt het woord "onderhands" vervangen door de woorden "uit de hand".

Artikel 7

Aan artikel 88 van hetzelfde decreet wordt een § 3 toegevoegd, die luidt als volgt :

"§ 3. Het in deze afdeling bedoelde recht van voorkoop doet geen afbreuk aan de op het ogenblik van het in werking treden van deze afdeling van dit decreet bestaande regelingen inzake het recht van voorkoop die steeds voorrang hebben.".

Artikel 8

In artikel 90, § 2, van hetzelfde decreet wordt na het eerste lid, het volgende lid ingevoegd :

"De schriftelijke kennisgeving wordt overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder.".

Artikel 9

In artikel 24 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 wordt 1° vervangen door wat volgt :

- "1° administratie : de administratieve eenheid binnen het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, de gemeentelijke administratieve eenheid en/of de intergemeentelijke administratieve eenheid die door de Vlaamse regering belast wordt met het beheer van de inventaris, bedoeld in artikel 28 ;".

Artikel 10

Dit decreet treedt in werking op de dag van bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Veerle HEEREN

Jacques TIMMERMANS

Mark VAN DER POORTEN

Herman DE LOOR
