

ingediend op **1463** (2022-2023) – Nr. 1
27 oktober 2022 (2022-2023)

Voorstel van decreet

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

tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021
houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen, wat betreft de vrijstelling
van bepaalde informatieverplichtingen en formaliteiten
in het kader van de vorming van woonmaatschappijen

TOELICHTING

A. Algemene toelichting

Met dit voorstel van decreet wordt een maatregel genomen die ertoe strekt de omvorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen te faciliteren. Die omvorming wordt beoogd bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Concreet strekt dit voorstel van decreet ertoe om de overdracht van de onroerende goederen tussen de diverse sociale woonactoren (sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en woonmaatschappijen) die plaatsvindt in het kader van een fusie, splitsing, gemengde splitsing of met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling (in de zin van boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) ter implementatie van de hervorming van de sociale huisvestingssector, vrij te stellen van bepaalde informatieverplichtingen en formaliteiten (die de instrumenterende ambtenaar moet verrichten).

De omvorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot woonmaatschappijen gaat gepaard met de overdracht van een bijzonder grote hoeveelheid onroerende goederen. Alleen al voor de provincie Limburg blijken er meer dan 16.000 percelen (of delen van percelen) bij de omvorming betrokken te zijn. In heel Vlaanderen wordt rekening gehouden met de overdracht van ongeveer 66.000 sociale huurwoningen. Als ook met de onbebouwde gronden rekening wordt gehouden, kan verwacht worden dat er 70.000 à 90.000 percelen worden overgedragen, waarvan het overgrote deel via een herstructurering zal verlopen.

Artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 verplicht woonmaatschappijen in de zin van artikel 205, §2, van dat decreet om uiterlijk op 1 januari 2028 alle rechten met betrekking tot de onroerende goederen die geschikt zijn voor sociale huisvesting en die binnen hun werkingsgebied liggen, van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds of andere woonmaatschappijen te verwerven. Artikel 4.38, §4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt in vergelijkbare zin dat een woonmaatschappij alle rechten verwerft van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die binnen haar werkingsgebied liggen, van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen.

Het merendeel van die onroerende goederen zal worden overgedragen tegen een vergoeding in aandelen, namelijk via een fusie, een splitsing, een gemengde splitsing of een met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling. Die herstructureringsakten moeten op straffe van nietigheid door een instrumenterende ambtenaar worden geformaliseerd in een authentieke akte.

De instrumenterende ambtenaar is in het kader van de overdracht van onroerende goederen in principe gehouden aan een aantal informatieverplichtingen die betrekking hebben op gebouw-, grond- of omgevingsgebonden gegevens van het onroerend goed. Zo is de notaris enerzijds overeenkomstig artikel 9, §1, derde lid, van de wet van 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt verplicht om de partijen volledig in te lichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij ze betrokken zijn. Daaronder valt ook de verplichting om alle nodige opzoeken te doen om alle partijen voor te lichten over het precieze zakenrechtelijke statuut van het goed waarop de voorgenomen rechtshandeling betrekking heeft (hypothecaire staat). Anderzijds leggen

wettelijke of decretale bepalingen ook tal van bijzondere informatieplichten op aan instrumenterende ambtenaren.¹

Volgens de wet- en regelgeving moeten de instrumenterende ambtenaren die de authentieke akten verlijden, de bovenvermelde formaliteiten en informatieverplichtingen respecteren. Het verrichten van die formaliteiten en informatieverplichtingen zou een dusdanige werklast voor de instrumenterende ambtenaren en kantoren Rechtszekerheid met zich meebrengen dat het praktisch onhaalbaar riskeert te zijn in het licht van de voorop te stellen termijn voor de realisatie van de beoogde herstructurering met het oog op de erkenning als woonmaatschappij, uiterlijk op 1 juli 2023. Hoewel voor de finale overdrachten een overgangperiode tot 31 december 2027 geldt, kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen daarvan alleen gebruikmaken als ze zich ook tijdig omvormen tot woonmaatschappij. Aangezien er op dit ogenblik nog meer dan 80 huisvestingsmaatschappijen zijn, en er maar 42 werkingsgebieden werden afgebakend, wordt verwacht dat die meer dan 80 huisvestingsmaatschappijen zich uiterlijk tegen 1 januari 2023 zullen willen omvormen tot 42 woonmaatschappijen. Sociale huisvestingsmaatschappijen verliezen immers van rechtswege hun erkenning vanaf die datum, tenzij ze een tijdelijke verlenging van hun erkenning kunnen verkrijgen. Daarvoor moeten ze kunnen aantonen dat ze uiterlijk op 30 juni 2023 zelf aan de erkenningsvoorwaarden van een woonmaatschappij kunnen voldoen, of moeten ze hun vermogensonderdelen kunnen onderbrengen in een woonmaatschappij. In de praktijk moet het gros van alle herstructureringen dus plaatsvinden voor 30 juni 2023.

Uit consultatie van diverse notarissen blijkt dat individuele notarissen het bovendien niet haalbaar vinden om die herstructureringen alleen te begeleiden, waardoor er minstens samenwerkingsstructuren tussen notarissen zouden moeten worden opgericht en extra notarieel personeel aangenomen zou moeten worden. Door dit voorstel van decreet komt de normale dienstverlening van de notariškantoren niet in het gedrang.

Bovendien zou de overdracht van een dermate grote hoeveelheid onroerende goederen gepaard gaan met een aanzienlijke kostprijs voor de partijen die bij de herstructurering betrokken zijn. Dat zou betekenen dat financiële middelen die anders aangewend zouden worden voor het behoud en de vergroting van het sociale woonaanbod, voor een groot deel zouden gaan naar de betaling van notariskosten, louter en alleen om de decretaal opgelegde overdrachten te verwezenlijken. Dat zou de verdere realisatie van het sociaal woonbeleid door de nieuw opgerichte woonmaatschappijen disproportioneel belemmeren. Bovendien zou de meerwaarde van het vervullen van de klassieke informatieverplichtingen door de instrumenterende ambtenaar in de voorliggende context uiterst beperkt zijn. De informatieverplichting is in de eerste plaats ingevoerd om de koper te beschermen. Bij de vorming van woonmaatschappijen op basis van een fusie, een splitsing, een gemengde splitsing of een met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling gaat het om overdrachten tussen woonactoren, waarbij de verwervende woonmaatschappij geen klassieke, 'vrijwillige' koper is. Die verkopen passen immers in het kader van een door de decreetgever opgelegde hervorming. De meerwaarde van de informatieverplichtingen staat dan ook niet in verhouding tot de administratieve en financiële kosten voor het verkrijgen van die gegevens.

¹ Zo kan worden gedacht aan de verplichting om:

- 1° voor een hypothecair getuigschrift te zorgen (artikel 9, §1, derde lid, van de wet van 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt);
- 2° inlichtingen op te nemen in de akte en te verstrekken over het feit dat het goed al dan niet in een risicozone voor overstrooming ligt (artikel 129, §4, van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen);
- 3° inlichtingen op te nemen en te verstrekken over een onroerend goed dat deel uitmaakt van een appartementsmede-eigendom (artikel 3.94, §1 en §2, van het Burgerlijk Wetboek);
- 4° inlichtingen op te nemen en te verstrekken over de aan- of afwezigheid van een postinterventiedossier (artikel 48 van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen);
- 5° de inhoud van het bodemattest over te nemen in de akte (artikel 101, §3, van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming).

Als in het kader van de hervorming van de sociale huisvestingssector onroerende goederen via fusie, splitsing, gemengde splitsing of met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling worden overgedragen, is het met andere woorden niet nodig dat de verwervende vennootschap door de instrumenterende ambtenaar wordt gewezen op de informatieverplichtingen en formaliteiten die betrekking hebben op gebouw-, grond- of omgevingsgebonden gegevens. De betrokken vennootschap heeft immers geen andere keuze dan de onroerende goederen in kwestie over te nemen. Bovendien is de toegevoegde waarde van die informatie beperkt voor het bepalen van de ruilverhouding. Het is namelijk niet de werkelijke waarde van de onroerende goederen, maar wel de historische inbrengwaarde die het enige logische aanknopingspunt vormt voor de bepaling van die ruilverhouding.

Het voorgestelde artikel voorziet dan ook in een vrijstelling van de vervulling van de informatieverplichtingen en formaliteiten voor de instrumenterende ambtenaar die de vermelde herstructureringsvormen formaliseert. De informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar zal beperkt worden tot het meedelen aan de partijen dat de klassieke formaliteiten en informatieverplichtingen, met inbegrip van de verplichtingen die voortvloeien uit artikel 9, §1, derde lid, van de wet tot regeling van het notarisambt, bij die overdracht van onroerende goederen decretaal buiten toepassing werden verklaard, en de vaststelling dat de partijen daar kennis van hebben genomen.

Alleen de verplichting om bij de vermelding van de onroerende goederen de geografische en kadastrale gegevens (geografische ligging, kadastrale beschrijving die blijkt uit de kadastrale legger, aard en oppervlakte van het onroerend goed) te vermelden, blijft behouden (artikel 141, eerste en tweede lid, van de Hypotheekwet van 16 december 1851). Dat laat toe om de over te dragen goederen duidelijk te identificeren, waardoor er later geen verwarring kan zijn over de omvang en de samenstelling van het patrimonium van de woonmaatschappijen.

De vrijstelling, vermeld in artikel 2 van dit voorstel van decreet, geldt alleen voor onroerende goederen die worden overgedragen tegen een vergoeding in aandelen. Onroerende goederen die worden overgedragen via een gewone koopverkoopovereenkomst, via ruil of via een andere overdrachtswijze ut singuli, vallen bijgevolg niet onder de vrijstelling. Rekening houdend met de decretale voorkeur om de overdrachten te laten verlopen tegen een vergoeding in aandelen, geldt de hierboven vastgestelde problematiek op het vlak van de timing, de beschikbare mankracht en de kosten immers niet of niet in dezelfde mate als voor onroerende goederen die worden overgedragen via fusie, splitsing, gemengde splitsing of met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling.

B. Bevoegdheid van het Vlaamse Gewest

Voor de invoeging van artikel 211/1 wordt gebruikgemaakt van de leer van de impliciete bevoegdheden. De vrijstelling van de door de instrumenterende ambtenaar te verrichten formaliteiten en informatieverplichtingen voor overdrachten van onroerende goederen via fusie, splitsing, gemengde splitsing of met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling grijpt immers in op (notariële) verplichtingen voor de overdracht van onroerende goederen die hun grondslag vinden in federale wet- en regelgeving. Met toepassing van de impliciete bevoegdheden die bij artikel 10 van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen aan de gewesten zijn toegekend, kan het Vlaamse Gewest optreden in een aangelegenheid die tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort, op voorwaarde dat:

- 1° dat noodzakelijk is voor de uitoefening van de eigen bevoegdheden van het Vlaamse Gewest;
- 2° de federale aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling;
- 3° de weerslag van het optreden op de federale aangelegenheid maar marginaal is.

Het is noodzakelijk voor de uitoefening van de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest inzake sociale huisvesting dat instrumenterende ambtenaren worden vrijgesteld van bepaalde informatieverplichtingen en formaliteiten. Het uitvoeren van alle toepasselijke informatieverplichtingen en formaliteiten die in de federale wet- en regelgeving zijn opgenomen, zou gepaard gaan met aanzienlijke financiële lasten voor de betrokken partijen bij de fusie, splitsing, gemengde splitsing of met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling. Het gevolg daarvan is dat de middelen die anders aangewend zouden worden voor het behoud en de vergroting van het sociale woonaanbod, voor een groot deel zouden gaan naar de betaling van notariële kosten om de decretaal opgelegde overdrachten te verwezenlijken. Dat zou de verwezenlijking van de gewestelijke bevoegdheid inzake sociale huisvesting disproportioneel belemmeren.

Daarnaast leent de federale aangelegenheid zich ook tot een gedifferentieerde regeling. Op federaal niveau is er geen sprake van een uniforme regeling van de formaliteiten en informatieverplichtingen die de instrumenterende ambtenaren bij de overdracht van onroerende goederen moeten vervullen. De formaliteiten en informatieverplichtingen zijn immers divers van aard en verschillen naargelang van het soort transactie. De federale aangelegenheid leent zich dan ook tot een gedifferentieerde regeling die bepaalde formaliteiten en informatieverplichtingen buiten toepassing laat voor specifieke transacties.

Ten slotte heeft deze regeling maar een marginale weerslag op de federale bevoegdheden. Het toepassingsgebied van de regeling beperkt zich namelijk tot fusies, splitsingen, gemengde splitsingen of met splitsing gelijkgestelde rechtshandelingen in het kader van de omvorming van sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen. Alleen overdrachten van onroerende goederen als vermeld in artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 (en artikel 4.38, §4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021²) worden beoogd. De vrijstelling geldt bovendien alleen voor de overdracht van onroerende goederen naar sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen in het kader van de lopende hervorming van de sociale huisvestingssector, waarbij de laatste overdrachten van onroerende goederen uiterlijk op 31 december 2027 moeten plaatsvinden. De regeling doet bovendien geen afbreuk aan de bescherming die de federale wetgever aan de overnemer van onroerende goederen wil bieden door middel van die informatieverplichtingen en formaliteiten, aangezien de overdracht van de onroerende goederen op basis van het decreet van 9 juli 2021 hoe dan ook moet plaatsvinden, ongeacht de uitkomst van de uitgevoerde formaliteiten of verstrekte inlichtingen. Daarnaast is het irrelevant of die informatie een impact zou hebben op de venale waarde van de onroerende goederen, aangezien niet de werkelijke waarde van de onroerende goederen, maar wel de historische inbrengwaarde het enige logische aanknopingspunt is om de ruilverhouding van de aandelen van een sociale woonmaatschappij te bepalen.³

² Het kan niet volledig worden uitgesloten dat in het kader van de omvorming van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot woonmaatschappijen eerst twee woonmaatschappijen worden opgericht en dat nadien nog een gemengde splitsing of een met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling moet plaatsvinden om bepaalde onroerende goederen over te dragen. Een dergelijke situatie zou worden gevat door artikel 4.38, §4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en niet door artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021. Om die reden wordt in artikel 2 van het voorstel van decreet ook verwezen naar artikel 4.38, §4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, evenwel onder het uitdrukkelijk voorbehoud dat het moet gaan om een fusie, splitsing, gemengde splitsing of met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling naar aanleiding van de verplichte overdrachten van onroerende goederen.

³ Zie in dat verband het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 828/1, 21-22.

C. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Artikel 1 vereist geen toelichting.

Artikel 2

Artikel 2 van dit voorstel van decreet voegt een artikel 211/1 in het voormelde decreet van 9 juli 2021 in.

Het eerste lid van het ingevoegde artikel 211/1 bepaalt een algemene vrijstelling van de informatieverplichting die onder meer is opgenomen in artikel 9, §1, derde lid, van de wet van 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt, en van alle andere formaliteiten die betrekking hebben op gebouw-, grond- of omgevingsgebonden gegevens van een onroerend goed. Het gaat om verplichtingen die instrumenterende ambtenaren moeten respecteren bij het verlijden van een akte over een fusie, splitsing, gemengde splitsing of met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling, waarbij onroerende goederen worden overgedragen in het kader van de vorming van een woonmaatschappij. Zo kan worden gedacht aan de verplichting om:

- 1° voor een hypothecair getuigschrift te zorgen (artikel 9, §1, derde lid, van de wet van 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt juncto artikel 141, derde lid, van de Hypotheekwet van 16 december 1851);
- 2° inlichtingen op te nemen in de akte en te verstrekken over de vaststelling dat het goed al dan niet in een risicozone voor overstroming ligt (artikel 129, §4, van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen);
- 3° inlichtingen op te nemen en te verstrekken over een onroerend goed dat deel uitmaakt van een appartementsmede-eigendom (artikel 3.94, §1 en §2, van het Burgerlijk Wetboek);
- 4° inlichtingen op te nemen en te verstrekken over de aan- of afwezigheid van een postinterventiedossier (artikel 48 van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen);
- 5° de inhoud van het bodemattest over te nemen in de akte (artikel 101, §3, van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming).

Het tweede lid van het ingevoegde artikel 211/1 specificiert dat de betrokken partijen de gegevens moeten aanleveren over de geografische ligging (gemeente, straat of gehucht, politienummer), de kadastrale beschrijving die blijkt uit een kadastraal uittreksel van minder dan één jaar oud, de aard en de oppervlakte van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van de fusie, splitsing, gemengde splitsing of met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling. De instrumenterende ambtenaar hoeft de juistheid van de aangeleverde gegevens niet te verifiëren, maar moet alleen een lijst met de geografische en kadastrale gegevens van de over te dragen goederen als bijlage bij de akte over de fusie, splitsing, gemengde splitsing of met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling voegen. Die akte wordt vervolgens (notarieel) verleden en ter overschrijving aangeboden op het kantoor Rechtszekerheid.

Het derde lid van het ingevoegde artikel 211/1 schrijft voor dat de instrumenterende ambtenaar de lijst met onroerende goederen moet aanbieden op het kantoor Rechtszekerheid, met het oog op het waarborgen van de tegenstelbaarheid van de overdrachten van de onroerende goederen aan derden met een concurrent recht te goeder trouw. Het kantoor Rechtszekerheid schrijft die akten in de daartoe bestemde registers in.

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

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In hoofdstuk 8, afdeling 1, onderafdeling 1, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, gewijzigd bij de decreten van 29 april 2022 en 3 juni 2022, wordt een artikel 211/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 211/1. De bij of krachtens een wet of decreet aan een instrumenterende ambtenaar opgelegde informatieverplichtingen en formaliteiten die betrekking hebben op gebouw-, grond- of omgevingsgebonden gegevens van een onroerend goed, zijn niet van toepassing op akten van een fusie, een splitsing, een gemengde splitsing of een met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling in de zin van boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen die worden verleden naar aanleiding van de overdrachten, vermeld in artikel 209, §3, van dit decreet of artikel 4.38, §4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met het oog op de overdracht van onroerende goederen, vermeld in het eerste lid, bezorgen de partijen die bij de herstructurering betrokken zijn, een lijst aan de instrumenterende ambtenaar. In die lijst worden de over te dragen onroerende goederen duidelijk geïdentificeerd aan de hand van de geografische ligging, de kadastrale gegevens die blijken uit een kadastraal uittreksel van minder dan één jaar oud, de aard en de oppervlakte ervan. De instrumenterende ambtenaar voegt die lijst als bijlage bij de te verlijden akte van een fusie, een splitsing, een gemengde splitsing of een met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling, zonder dat de instrumenterende ambtenaar enige verplichting of verantwoordelijkheid over de inhoud van die lijst heeft.

De lijst met overgedragen onroerende goederen, vermeld in het tweede lid, wordt op het kantoor Rechtszekerheid overgeschreven met het oog op de tegenstelbaarheid van de overdracht van onroerende goederen, vermeld in het eerste lid, aan derden te goeder trouw met een concurrent recht.”.

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