

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:**

- Voorontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat betreft het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht en houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- Principiële goedkeuring

### 1. INHOUDELIJK

1.1. Het sociaal beheersrecht is een bijzonder instrument van het woonbeleid. De modaliteiten, voorwaarden en procedure voor de toepassing ervan staan al sinds 1997 in de Vlaamse Wooncode. Door gebruik te maken van dit recht kunnen ongeschikte en onbewoonbare woningen die de eigenaar niet tijdig herstelt in beheer genomen worden. De initiatiefnemer kan dan zelf de nodige renovatiewerken uitvoeren en de woning vervolgens voor minstens negen jaar verhuren als sociale huurwoning. Ook leegstaande woningen die in orde zijn kunnen in beheer genomen worden om als sociale huurwoning te kunnen verhuren.

Voor een grondige toelichting over dit bijzonder instrument van het Woonbeleid en in het bijzonder over de bevoegdheden en modaliteiten ter zake wordt verwezen naar het bijgevoegde uittreksel uit de initiële memorie van toelichting bij de Vlaamse Wooncode (toelichting bij het ontworpen artikel 90 van de Vlaamse Wooncode).

Dit instrument kan dus bijdragen tot enerzijds het verbeteren van de woningkwaliteit en anderzijds het verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen. Toch wordt vastgesteld dat men er tot op heden amper gebruik van maakte. In het rapport *'HET LOKAAL WOONBELEID OP (DE) KAART! De praktijk van het lokaal woonbeleid beschreven, de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking geëvalueerd'* van het Steunpunt Wonen (Winters Sien, Van den Broeck Katleen & Vanormelingen Joris, 2015) staat hierover het volgende: *"In de bevraging gaf slechts 1% van de gemeenten aan dat er in de gemeente woningen zijn die onder het sociaal beheersrecht vallen. Het betreft twee gemeenten: Antwerpen en Leuven. In Leuven is het de gemeente zelf die het sociaal beheersrecht uitoefent (over één woning) en in Antwerpen is het SVK dat dit recht uitoefent (over vijf woningen). Reeds in 2009 schreef Tratsaert (2009) dat Antwerpen als enige gemeente woningen opknapte (drie woningen) via het sociaal beheersrecht welke daarna door het SVK werden verhuurd. Het sociaal beheersrecht blijkt dus nog steeds zo goed als niet gebruikt te worden."*

Daarom werd het instrument aan een grondige evaluatie onderworpen. Dat gebeurde in samenwerking met een aantal steden en gemeenten die een proactief woningkwaliteitsbeleid

voeren.

De globale conclusie van die evaluatie is dat het sociaal beheer in bepaalde situaties een effectief instrument kan zijn op voorwaarde dat 1) de juridische knelpunten worden weggewerkt, 2) de toepassing eenvoudiger wordt en 3) er vanuit het Gewest een ondersteuningsaanbod wordt voorzien. Met het voorliggend voorontwerp van decreet wordt aan de eerste twee voorwaarden tegemoet gekomen. Het ondersteuningsaanbod (de derde voorwaarde) zal hierop voortbouwen.

Naast de voorstellen tot aanpassing van het sociaal beheersrecht worden er in voorliggend voorontwerp drie beperkte wijzigingen voorgesteld aan een ander instrument van het woonbeleid, nl. het recht van voorkoop (artikel 2 van voorliggend ontwerp). Twee van de voorgestelde wijzigingen zijn noodzakelijk omwille van de link met de voorstellen voor aanpassing van het sociaal beheersrecht. De derde wijziging herstelt de mogelijkheid om het recht van voorkoop uit te oefenen op verwaarloosde woningen. Die mogelijkheid was ongewild weggevalen door het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen. Dat decreet noopt tevens tot de correcties aan het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, die in Hoofdstuk 3 van het voorliggend ontwerp (artikelen 4 tot en met 9) worden voorgesteld.

1.2. Wat betreft de artikelsgewijze bespreking wordt verwezen naar de gedetailleerde toelichting in de Memorie van Toelichting, toegevoegd als bijlage 2.

## **2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

2.1. Het voorliggend voorontwerp van decreet heeft geen onmiddellijke weerslag op de begroting van de Vlaamse gemeenschap.

2.2. Het advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 19 juni 2016. Het advies is ten gronde gunstig. De IF bevestigt dat er geen onmiddellijke weerslag is op de Vlaamse begroting. Er wordt wel aangegeven dat er een weerslag kan zijn als SVK's worden ingeschakeld om de betrokken woningen te verhuren. Er wordt ook verwezen naar het ondersteuningsbeleid dat vanuit het Gewest zal voorzien worden. Om deze redenen moet het begrotingsakkoord ingewonnen worden.

In dat verband moet worden opgemerkt dat de impact van de voorliggende aanpassingen op de subsidie van de SVK's vermoedelijk zeer beperkt zal zijn. De toepassing van het sociaal beheersrecht wordt weliswaar eenvoudiger met voorliggend voorontwerp en als de woningen vervolgens via een SVK verhuurd worden aan een sociale huurder, dan zullen die gesubsidieerd worden. Maar het blijft een verregaand instrument dat niet lichtzinnig zal worden ingezet.. Wat het ondersteuningsaanbod betreft, wordt er concreet gedacht aan een draaiboek met richtlijnen en aanbevelingen, aangevuld met modeldocumenten. Wonen-Vlaanderen zal dat in het kader van haar ondersteuningsopdracht uitwerken.

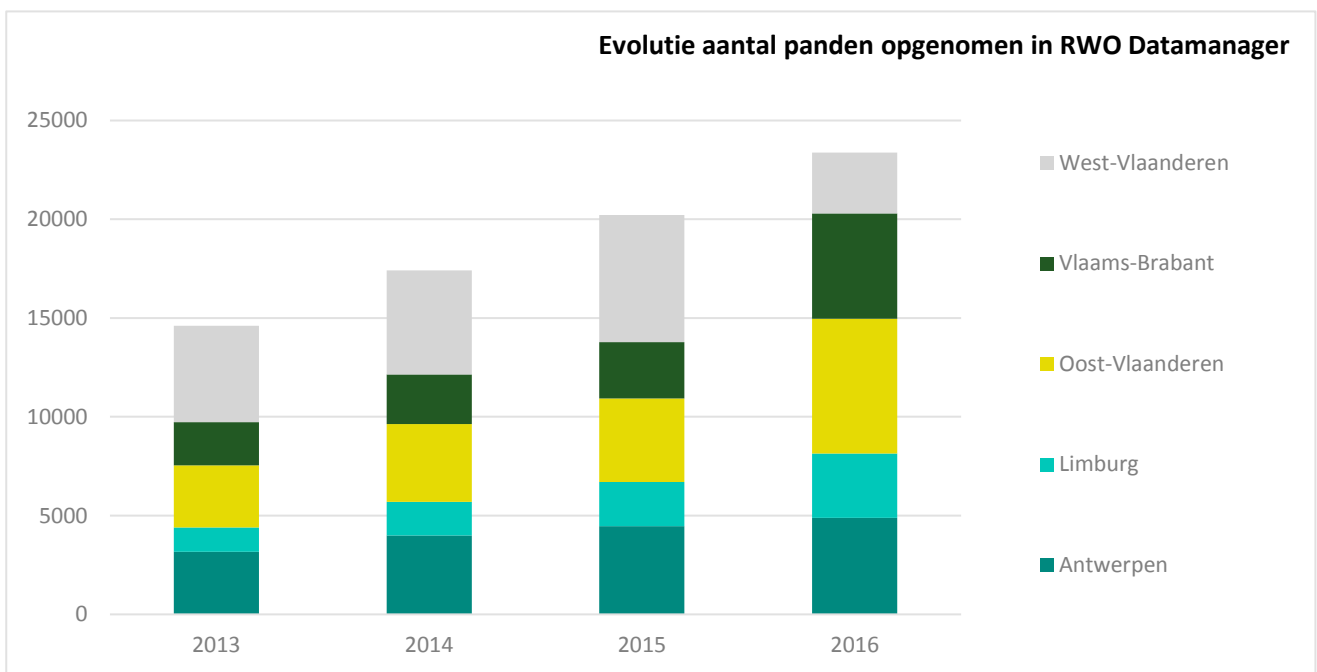
De IF wijst daarnaast nog op een paar inhoudelijke elementen. Zo worden er cijfers gevraagd over het aantal ongeschikt, onbewoonbare, verwaarloosde en leegstaande woningen en over de concrete toepassing van het sociaal beheersrecht. Bijkomende informatie over de toepassing van het sociaal beheersrecht is reeds toegevoegd aan 1.1 (cf. rapport van het Steunpunt Wonen).

Hierbij de gevraagde informatie over het aantal ongeschikte en onbewoonbare woningen en het aantal verwaarloosde en leegstaande woningen en gebouwen:

- Evolutie van de Vlaamse inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO):

jaar	Aantal nieuwe inventarisaties		Totaal op vivoo einde jaar	
	Ongeschikt/ Onbewoonbaar (woningen)	Verwaarlozing (woningen en gebouwen)	Ongeschikt/ Onbewoonbaar (woningen)	Verwaarlozing (woningen en gebouwen)
2010	2836	104	5644	774
2011	3160	165	6226	742
2012	2825	278	6462	784
2013	3664	401	7345	898
2014	3346	276	7464	899
2015	2914	195	7441	855
2016	2683	134	7389	821

Evolutie van het aantal woningen en gebouwen opgenomen in de gemeentelijke leegstandsregisters:



Op 9 mei 2016 (datum waarop de jaarlijkse meting plaatsvond) stonden er in totaal 23 379 panden geïnteriseerd als leegstaand in RWO Datamanager. Het aantal inventarisaties volgt sinds 2010 continu een stijgende lijn.

De IF merkt in dit verband op dat de gemeenten vrij zijn om al dan niet een leegstandsregister bij te houden. Dat geldt sinds 1 januari 2017 eveneens voor de registers op verwaarlozing. Als gevolg hiervan kunnen er ook met betrekking tot de toepassing van het sociaal beheersrecht verschillen optreden tussen gemeenten.

Die vaststelling is correct en is het gevolg van de beleidskeuze om - binnen een goed uitgetekend Vlaams kader - een lokaal gedifferentieerd woningkwaliteitsbeleid toe te staan dat rekening kan houden met de lokale situatie, opportuniteiten en behoeften.

De IF vraagt vervolgens waarom andere initiatiefnemers dan de gemeente uitgesloten worden van het sociaal beheersrecht.

Dat wordt als volgt toegelicht in de ontwerp memorie van toelichting:

*“Momenteel duidt de Vlaamse Wooncode de gemeente, het OCMW, de VMSW, de SHM, het Vlaams Woningfonds en het SVK aan als begunstigde van het sociaal beheersrecht. Maar:*

- *De OCMW's worden op termijn geïntegreerd in de gemeente.*
- *SHM's en SVK's zien zichzelf geen woningen in sociaal beheer nemen. Zij kunnen mogelijk wel een rol spelen bij de effectieve uitwerking van een sociaal beheersrecht (bv. renovatie, optreden als verhurende instantie,...), maar zullen niet zelf een procedure opstarten. Hetzelfde kan vermoedelijk gezegd worden voor het Vlaams Woningfonds.*
- *Het behoort niet tot de kerntaken van de VMSW om zelf panden te renoveren en sociaal te verhuren.*
- *De gemeenten zijn de centrale speler in het lokale woningkwaliteitsbeleid en nemen in het kader daarvan de nodige maatregelen om de woningkwaliteit te bewaken en te verbeteren.*

*Daarom wordt in voorliggend ontwerp voorgesteld de initiatiefnemer te beperken tot de gemeente. Zij zijn de beste instantie om de beslissing te nemen welke woningen in sociaal beheer genomen moeten/kunnen worden. Een intergemeentelijk samenwerkingsverband Lokaal Woonbeleid kan hierin wel voorbereidend werk leveren, maar de beleidsbeslissing, en dus ook het initiatiefrecht, ligt bij de gemeente.”*

Daar kunnen nog volgende praktische elementen aan worden toegevoegd:

- Wonen-Vlaanderen en de gemeenten zullen vanaf midden 2018 samen het dossieropvolgingssysteem VLOK kunnen gebruiken voor de woningkwaliteitsbewaking. Via dat systeem zal gemakkelijk informatie over de Vlaamse inventaris kunnen uitgewisseld worden.
- Een bijkomend voordeel van de beperking van de initiatiefnemers is dat het ondersteuningsaanbod volledig op maat van de gemeenten kan voorzien worden, wat de werklast voor Wonen-Vlaanderen aanzienlijk beperkt. Aangezien geen enkele van de andere mogelijke initiatiefnemers ooit stappen heeft gezet om het sociaal beheer uit te oefenen, is deze beperking dus ook vanuit efficiëntie-overwegingen een verantwoorde keuze.

Verder maakt de Inspectie van Financiën nog volgende punctuele opmerkingen:

- a) Wat gebeurt er met de huurder van een verwaarloosde woning?  
Dit is een terechte opmerking. Er wordt in het ontworpen artikel 90, §5 voorzien om elke bewoner op het ogenblik van de start van het sociaal beheer een absolute prioriteit te geven bij de toewijzing van de woning in kwestie. Tot nu toe was deze prioriteitsregel beperkt tot de eigenaar en zijn bloed- of aanverwanten tot de tweede graad die de woning bewoonden, maar omwille van de uitbreiding van het toepassingsgebied (met de verwaarloosde woningen) is het inderdaad mogelijk dat er ook in andere gevallen nog bewoners/huurders zijn.
- b) Is decretaal bepaald dat een eventueel batig saldo op het einde van het sociaal beheersrecht aan de eigenaar moet uitgekeerd worden?  
Dit was niet expliciet voorzien, maar wordt toegevoegd aan het ontworpen artikel 90, §2.
- c) Er kan overwogen worden dat de Vlaamse regering de nadere modaliteiten bepaalt voor wat betreft de 'normale beheerskosten'.  
Er wordt toegevoegd dat de Vlaamse regering dit kan bepalen.
- d) Wat de huurprijsberekening betreft: de eigenaar wordt niet betrokken en er kan een belangrijk verschil in huurprijs zijn naargelang de gemeente de woning zelf verhuurt dan wel een beroep doet op een SVK.  
Als de gemeente de woning zelf verhuurt dan moet ze dat doen conform de bepalingen van titel VII. Dat wil zeggen dat ze de sociale huurprijsberekening zal moeten toepassen, net zoals de sociale huisvestingsmaatschappijen.

2.3. Het begrotingsakkoord werd aangevraagd op 28 juni 2017.

### **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Alleen het ontworpen artikel 2, punt 2° heeft mogelijks een beperkte weerslag op de lokale besturen. In die bepaling wordt immers voorgesteld om het recht van voorkoop ook toe te passen op de woningen die zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister. Dat is logisch, gelet op het feit dat 1) er tot 31 december 2016 een recht van voorkoop was op de woningen opgenomen in de gewestelijke inventaris van verwaarlozing (die sinds 1 januari 2017 is stopgezet omwille van de overheveling van deze bevoegdheid naar de gemeenten) en 2) er eveneens een recht van voorkoop is op de woningen opgenomen in de gemeentelijke leegstandsregisters. De woningen die zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister moeten dan wel worden doorgegeven aan het voorkooploket. De weerslag hiervan op de lokale besturen is zeer beperkt aangezien de gemeenten dit al sinds 2010 moeten doen voor de woningen opgenomen in het leegstandsregister.

Het voorliggend ontwerp van decreet heeft voor het overige geen weerslag op de lokale besturen.

### **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Voorliggend voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op het vlak van het personeelsbestand.

### **5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

5.1 Het bijgaande voorontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat betreft het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht en houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2017/194 van 14 juni 2017.

5.2 Voorliggend voorontwerp van decreet strekt tot optimalisering van de bestaande procedure van het sociaal beheersrecht. Daarnaast worden er enkele noodzakelijke correcties van louter juridisch-technische aard voorgesteld. Het voorontwerp van decreet heeft bijgevolg alleen tot doel om een aantal bestaande rechten en plichten te verduidelijken. Een reguleringssimpactanalyse werd dan ook niet opgemaakt. Om volgende redenen wordt er evenmin een JoKER voorzien:

- De instrumenten van het woonbeleid en het grond- en pandenbeleid waaraan met dit wijzigingsdecreet gesleuteld wordt hebben geen specifieke gevolgen kinderen of jongeren.
- In de mate dat deze instrumenten in hun globaliteit al een algemene impact zouden hebben op kinderen of jongeren, is deze in ieder geval niet het gevolg van dit regelgevend initiatief. Er worden met dit initiatief immers geen nieuwe instrumenten ontwikkeld of ingrijpend aangepast. Het betreft louter een bijsturing van een reeds bestaand instrument, teneinde de procedure te vereenvoudigen en rechten en plichten nader te verduidelijken (nl. de aanpassingen m.b.t. sociaal beheer). En anderzijds gaat het om een aantal louter juridisch-technische reparaties die noodzakelijk waren gelet op eerdere regelgeving (nl. de aanpassingen n.a.v. het decreet van 23 december 2016 Decreet houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen).

## 6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat betreft het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht en houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

2° de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen:

- 2.1. te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen,
- 2.2. te machtigen te beoordelen of voornoemd advies aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst,
- 2.3. te gelasten over voornoemd voorontwerp decreet het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren voorontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat betreft het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht en houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- de memorie van toelichting;
- het advies van de Inspectie van Financiën van 19 juni 2016;