

**ONTWERP 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**

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. Algemene toelichting

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.

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. 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 belangrijkste knelpunten en toepassingsproblemen die tijdens deze oefening werden gedetecteerd zijn de volgende:

- Het sociaal beheersrecht kan alleen worden toegepast op leegstaande woningen die voldoen aan de woningkwaliteitsvereisten of op ongeschikte en onbewoonbare woningen die niet tijdig gerenoveerd, verbeterd of aangepast worden. Leegstaande woningen die (nog) niet voldoen aan de woningkwaliteitsvereisten of verwaarloosde woningen kunnen dus niet in sociaal beheer genomen worden. Voor de twee bestaande categorieën is er bovendien een verschillend en complex procedureel spoor uitgewerkt.
- Naast de gemeenten kunnen ook het OCMW, de VMSW, de SHM, het Vlaams Woningfonds en het SVK woningen in sociaal beheer nemen, maar de gemeenten zijn als regisseur van het lokale woonbeleid het beste geplaatst om dit te doen.
- De mogelijkheid om op voorhand toegang tot de woning af te dwingen, zodat de woningkwaliteit kan worden beoordeeld, is niet voorzien. Dat is nochtans essentieel om te kunnen inschatten of het instellen van het sociaal beheer wenselijk en haalbaar is.
- De decretale bepalingen m.b.t. het instellen van het sociaal beheersrecht voorzien in een strikte onderhandelingsprocedure met dwingende vervaltermijnen. Dat geeft weinig mogelijkheden tot flexibiliteit. Bovendien biedt het de eigenaars, die meestal al lang onwillig zijn vóór de procedure

wordt opgestart, teveel mogelijkheden om de toestand te laten aanslepen. De procedure om het sociaal beheer in te stellen moet dus kort en krachtig zijn en op die manier voor eigenaars de laatste kans zijn om alsnog zelf tot actie over te gaan.

- Er is geen expliciete machtiging voorzien t.a.v. de initiatiefnemer om renovatiewerken uit te voeren aan de woning die hij in beheer heeft genomen. Het is evenmin duidelijk hoever de initiatiefnemer hierin kan of mag gaan. Ook het principe dat de duurtijd van het sociaal beheer wordt bepaald op basis van de gemaakte kosten, met een minimumduur van 9 jaar, is op heden onvoldoende uitgewerkt, net als de jaarlijkse vergoeding voor de eigenaar.
- De uitoefening van het sociaal beheer in een gebouw met meerdere woningen is moeilijk, omdat er vaak niet alleen renovatiewerken aan de woning zelf, maar ook aan de gemeenschappelijke delen moeten gebeuren.
- Als een woning tijdens de duurtijd van het sociale beheer verkocht wordt zijn de rechten en plichten van de nieuwe eigenaar onduidelijk.

De globale conclusie van de 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. In de artikelsgewijze toelichting wordt omstandig uitgelegd op welke manier en vanuit welke redenering de voorgestelde bepalingen aan de eerste twee voorwaarden tegemoet komen (artikel 3 van voorliggend ontwerp). Het ondersteuningsaanbod (de derde voorwaarde) zal hierop voortbouwen.

Naast de voorstellen tot aanpassing van het sociaal beheersrecht worden er in voorliggend ontwerp 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.

B. Toelichting bij de artikelen

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 2

In het ontworpen artikel worden drie beperkte wijzigingen voorgesteld aan artikel 85 van de Vlaamse Wooncode. Dat artikel regelt het recht van voorkoop.

In het ontworpen punt 1° wordt art. 85, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode vervangen. Dat is nodig omwille van de link tussen het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht. De initiatiefnemer van het sociaal beheersrecht heeft immers ook een recht van voorkoop op de woning die hij in sociaal beheer heeft. De mogelijke begunstigen van het recht van voorkoop zijn in dat geval op heden de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. Maar aangezien in artikel 3 van voorliggend decreet wordt voorgesteld om de initiatiefnemer van het sociaal beheersrecht te beperken tot de gemeente, moet dat voor wat betreft het recht van voorkoop parallel worden aangepast. Ook de voorgestelde aanpassing in het ontworpen punt 3° is noodzakelijk omwille van de afstemming met het sociaal beheersrecht.

Het voorgestelde punt 2° herstelt de mogelijkheid om het recht van voorkoop uit te oefenen op verwaarloosde woningen. Die mogelijkheid was ongewild weggevallen door het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen.

Artikel 3

Voorstel tot aanpassing van de initiatiefnemer van het sociaal beheersrecht (nieuw art. 90, §1, eerste lid, Vlaamse Wooncode)

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.

Voorstel tot aanpassing van het toepassingsgebied van het sociaal beheersrecht (nieuw art. 90, §1, Vlaamse Wooncode)

Het sociaal beheersrecht kan op heden alleen worden toegepast op leegstaande woningen die voldoen aan de woningkwaliteitsvereisten of op ongeschikte en onbewoonbare woningen die niet tijdig gerenoveerd, verbeterd of aangepast worden. Beide categorieën volgen nadien een verschillend procedureel spoor.

Het is niet duidelijk wat precies de motieven waren voor deze onderscheiden procedure, noch voor de keuze om het sociaal beheersrecht te beperken tot deze twee categorieën van woningen. De memorie van toelichting brengt hierover geen verduidelijking. Uit de evaluatie is gebleken dat het wenselijk is om het sociaal beheersrecht ook mogelijk te maken voor leegstaande woningen die nog niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen en voor verwaarloosde woningen. Wellicht heeft de decreetgever dit destijds niet voorzien omdat men ervan uitging dat in deze gevallen steeds zeer grondige renovatiewerken vereist zijn en de toepassing van het sociaal beheer zou daarom in die situaties niet wenselijk zijn.

Uit de praktijk blijkt echter dat dat niet per definitie het geval is. Een leegstaande woning die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen kan soms met beperkte investeringen in orde worden gebracht. Voor verwaarlozing moeten we rekening houden met de recente decentralisering. Tot 31 december 2016 vereiste verwaarlozing, zoals voorheen uitgewerkt in het gewestelijk model van technisch verslag, inderdaad steeds zeer grondige renovatiewerken. Er was immers pas sprake van verwaarlozing als een woning of gebouw minstens 18 strafpunten behaalde op dat technisch verslag en die grenswaarde werd pas bereikt als een pand meerdere zeer ernstige tekenen van verval vertoonde. Maar de gemeenten kunnen het decretale kader van verwaarlozing sinds 1 januari 2017 zelf nader invullen. Bijgevolg kunnen nu – afhankelijk van de gemeentelijke criteria van verwaarlozing - ook minder ernstige gevallen van verwaarlozing opgenomen worden in het gemeentelijke verwaarlozingsregister. Het lijkt daarom nuttig om de toepassing van het sociaal beheersrecht niet bij voorbaat uit te sluiten voor verwaarloosde woningen, maar de opportuniteitsbeoordeling geval per geval aan de gemeente over te laten.

Daarom wordt in het ontwerp (nieuw artikel 90, §, eerste lid) voorgesteld om het toepassingsgebied algemeen te omschrijven met verwijzing naar de woningen op het gemeentelijk leegstandsregister, het gemeentelijk verwaarlozingsregister en de woningen op de Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (VIVOO). Er wordt hierbij van uitgegaan dat de gemeenten de toepassing van het sociaal beheersrecht beperken tot woningen van eigenaars die manifest onwillig zijn om de leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- of onbewoonbaarheid te beëindigen of woningen van eigenaars die na grondig onderzoek onvindbaar blijven.

De gemeente moet dan wel de mogelijkheid krijgen om een woning op voorhand te kunnen betreden. Zeker voor leegstaande en verwaarloosde woningen is dat belangrijk, want de gemeenten stellen leegstand en verwaarlozing vast van op het openbaar domein. Daardoor hebben ze meestal geen zicht op de inpandige woningkwaliteit. Maar ook voor woningen die al enige tijd ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard is het zinvol om dergelijk toegangsrecht te voorzien, zodat de gemeente de actuele toestand van de woning kan beoordelen. Als de gemeente de woning kan betreden, dan kan ze de nood aan renovatiewerken en bijgevolg ook de wenselijkheid en haalbaarheid van het opstarten van het sociaal beheer, inschatten.

Daarom wordt voorgesteld om een decretale basis te creëren waarop de gemeente een beroep kan doen om voorafgaandelijk aan de beslissing om de procedure sociaal beheer op te starten de woning te bezichtigen (nieuw artikel 90, §1, derde lid). Voor onbewoonde woningen lijkt deze decretale basis vrij gemakkelijk gemotiveerd te kunnen worden: er wordt weliswaar een inbreuk gepleegd op het eigendomsrecht van de eigenaar van de woning, maar deze inbreuk wordt gemotiveerd vanuit het algemeen belang (grondrecht op wonen). Voor bewoonde woningen dient de decretale basis bijkomend gemotiveerd te worden, aangezien naast een inbreuk op het eigendomsrecht van de eigenaar van de woning ook een inbreuk op de bescherming van de woonst en het privéleven van de bewoner (al dan niet dezelfde als de eigenaar) zal worden gepleegd. Dergelijke inbreuken zijn niet bij voorbaat onmogelijk, maar moeten voldoende gemotiveerd worden vanuit dwingende redenen van algemeen belang. Wel zal het zo zijn dat in de meerderheid van de gevallen de woning onbewoond zal zijn (het gaat immers over een leegstaande woning of een woning dat reeds drie jaar geïnventariseerd is). Om de inbreuk op het eigendomsrecht en/of het recht op bescherming van de woonst proportioneel te maken wordt bepaald dat de gemeente de eigenaar eerst moet vragen vrijwillig toegang tot de woning te verlenen. Bij weigering door de eigenaar, kan de burgemeester bij bevel machtiging verlenen om zonder toestemming van de eigenaar de woning te betreden. Daarbij kan – indien nodig – gebruik gemaakt worden van dwangmaatregelen (beroep doen op slotenmaker, politiebijstand voorzien).

In het kader van een vlotte uitoefening van het sociaal beheersrecht is het in bepaalde gevallen noodzakelijk dat het volledige gebouw in sociaal beheer kan worden genomen en niet enkel een bepaalde woning in een gebouw, aangezien er dan voor de gemeenschappelijke delen een soort van medebeheer ontstaat met de beheerder van de andere delen van het gebouw (vaak de eigenaar van de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woning). Daarom wordt voorgesteld dat de gemeente in dergelijke gevallen gemotiveerd kan beslissen om alle woningen in het gebouw in sociaal beheer te nemen (nieuw artikel 90, §1, tweede lid). Die andere woningen moeten dan niet voldoen aan de voorwaarden om in sociaal beheer genomen te worden. De motivering verwijst dan bijvoorbeeld naar de absolute noodzaak om ook de gemeenschappelijke delen te renoveren. Indien de andere woningen in het gebouw aan een andere eigenaar toebehoren, zal niet eenvoudig te motiveren zijn waarom die ook in sociaal beheer moeten worden genomen. De gemeenten moeten naast de motiveringsplicht ook het evenredigheidsbeginsel toepassen en moeten dus proportioneel omgaan met deze mogelijkheid. Zo kan het bijvoorbeeld proportioneel zijn om het gehele pand in sociaal beheer te nemen als 2/3^{de} van de woningen van het pand sowieso al onder het sociaal beheersrecht vallen, maar niet als minder dan de helft van de woningen onder het toepassingsgebied vallen.

Voorstel tot aanpassing van de concrete procedure om een woning in sociaal beheer te nemen (art. 90, §1, vierde lid, Vlaamse Wooncode)

Momenteel maakt de Vlaamse Wooncode een onderscheid tussen de procedure m.b.t. leegstaande woningen en ongeschikte/onbewoonbare woningen:

- Voor leegstaande woningen geldt: (i) schriftelijk aanbod aan de eigenaar om woning te huren, te beantwoorden binnen één maand; (ii) binnen één maand na verwerping of verstrijken van de termijn, de schriftelijke kennisgeving van het voornemen om sociaal beheersrecht uit te oefenen na 3 maanden; (iii) de woning staat leeg bij verstrijken van termijn van 3 maanden.
- Voor ongeschikte en onbewoonbare woningen geldt: (i) schriftelijk aanbod aan de eigenaar om voor de woning een renovatiecontract af te sluiten (= artikel 18, § 2 VWC), te beantwoorden binnen één maand; (ii) binnen één maand na verwerping of verstrijken termijn, de schriftelijke kennisgeving van het voornemen om sociaal beheersrecht uit te oefenen na 3 maanden; (iii) de woning is niet gerenoveerd bij verstrijken van 3 maanden.

In dit verband zijn tijdens de evaluatie volgende pijnpunten naar boven gekomen:

- Het is onduidelijk welk aanbod de gemeente moet doen. Voor leegstaande woningen moet een huurprijs worden voorgesteld op basis van objectieve criteria, vastgesteld door de Vlaamse Regering. Voor ongeschikte en onbewoonbare woningen moet een voorstel van renovatiecontract worden gedaan, waarbij het – zeker wanneer de woning niet op voorhand bezocht

kan worden – zeer moeilijk is concrete voorstellen te doen. Voor verwaarloosde woningen is er – uiteraard – op heden niets geregeld.

- De dwingende termijnen laten niet toe dat met de eigenaar wordt onderhandeld om tot een akkoord te komen. Binnen de maand na het weigeren van of niet tijdig reageren op het voorstel voor inhuurname of het afsluiten van een renovatiecontract door de eigenaar moet immers de schriftelijke kennisgeving van het voornemen om het sociaal beheersrecht uit te oefenen worden verzonden.
- Woningen die de gemeente in sociaal beheer wil nemen zijn meestal woningen die reeds lang op het leegstandsregister, verwaarlozingsregister of VIVOO staan. Het sociaal beheersrecht is de laatste stap om onwillige eigenaars tot actie te bewegen. De kans dat er op dat punt nog minnelijk overeenstemming met de eigenaar wordt bereikt is zeer klein.

Daarom wordt voorgesteld om de procedure sterk te vereenvoudigen door te bepalen dat de gemeente aan de eigenaar zijn voornemen uit om de woning in sociaal beheer te nemen en de eigenaar vraagt zijn bemerkingen over te maken binnen een termijn van één maand. Een uitdrukkelijke hoorplicht voor de gemeente wordt opgenomen, zodat de rechten van de eigenaar voldoende gewaarborgd worden (naar analogie met de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring). Een termijn van één maand kan voldoende worden geacht voor de eigenaar om concrete plannen voor de woning te maken die een einde moeten maken aan de leegstand, verwaarlozing of ongeschikt- of onbewoonbaarheid. Tegelijk zorgt de termijn er voor dat de eigenaar de gemeente niet eindeloos aan het lijntje kan houden. Er wordt ook bepaald dat de eigenaar bij het overmaken van zijn bemerkingen kan vragen mondeling gehoord te worden (de vraag om mondeling gehoord te worden moet dus ook binnen de termijn van één maand gesteld worden). Na ontvangst van de bemerkingen van de eigenaar, het verstrijken van de termijn van één maand of de mondelinge hoorzitting (die later kan zijn dan één maand), neemt de gemeente een gemotiveerde beslissing: ofwel beslist de gemeente om de woning in sociaal beheer te nemen, ofwel volgt de beslissing dit niet te doen. In de beslissing om een woning in sociaal beheer te nemen moet gemotiveerd worden dat de eigenaar geen of geen voldoende concrete plannen voor de beëindiging van de leegstand, verwaarlozing of ongeschikt- of onbewoonbaarheid voorlegt. De beslissing om de woning niet in sociaal beheer te nemen is vereist vanuit de rechtsbescherming van de eigenaar die daarmee weet dat de opgestarte procedure wordt stopgezet, maar verhindert niet dat de gemeente nadien – bv. wanneer de eigenaar zijn plannen toch niet uitvoert – te allen tijde de procedure opnieuw kan opstarten.

Er wordt bewust niet voorzien in een dwingende termijn waarbinnen de gemeente zijn gemotiveerde beslissing moet nemen om al dan niet het sociaal beheersrecht te vestigen. Op die manier wordt aan de gemeente voldoende flexibiliteit geboden om bv. in het kader van de hoorplicht nog tot een minnelijk akkoord met de eigenaar te komen. Het behoort tot de beginselen van behoorlijk bestuur dat de

gemeente zijn beslissing niet nodeloos uitstelt. Bovendien is er niemand benadeeld zolang de gemeente geen beslissing neemt. En zodra de beslissing genomen is heeft de eigenaar de mogelijkheid om ertegen in beroep te gaan.

Voorstel tot aanpassing van de duurtijd van het sociaal beheer (nieuw art. 90, §2, Vlaamse Wooncode)

Momenteel bepaalt de Vlaamse Wooncode dat het sociaal beheersrecht negen jaar loopt (de houder van het sociaal beheersrecht krijgt de bevoegdheid om de woning voor een termijn van negen jaar voorlopig te beheren). Wanneer in of aan de woning werkzaamheden worden uitgevoerd met het oog op de verhuring, wordt de termijn van negen jaar verlengd met het aantal maanden dat nodig is om bij een betaling van de basishuurprijs, berekend overeenkomstig artikel 99, de kosten van die werkzaamheden te recupereren.

Knelpunten van deze regeling:

- Indien werkzaamheden aan de woning worden uitgevoerd (wat bijna altijd het geval zal zijn), wordt de duurtijd van het sociaal beheer verlengd. Waarom wordt de termijn verlengd met het aantal maanden om de kosten te recupereren? Waarom niet het aantal maanden om de kosten te recupereren en minstens negen jaar?
- Wat indien de huurder niet de basishuurprijs betaalt? (Bij verhuur via een SHM betaalt een sociale huurder in de meerderheid van de gevallen immers niet de basishuurprijs, maar geniet hij van een sociale korting. Bij verhuur via een SVK is er zelfs geen basishuurprijs.)
- Kunnen beheerskosten van de initiatiefnemer ingebracht worden? (bv. brandverzekering voor de woning) Of zitten die in de vergoeding (ontvangst van de huurprijs van de sociale huurder) gedurende de basisduur van het sociaal beheersrecht, zijnde 9 jaar. Wat indien die niet voldoende zijn?

Daarom wordt in het nieuwe art. 90, §2, voorgesteld om te bepalen dat het sociaal beheersrecht loopt gedurende de termijn die nodig is om de gemaakte kosten te recupereren met een minimale duur van negen jaar. De minimale termijn van negen jaar wordt verantwoord doordat aan de sociale huurder van de woning toch een minimale woonzekerheid van negen jaar moet kunnen worden gegeven (naar analogie met de sociale huurovereenkomsten van minimaal negen jaar). Verder zit in deze formulering ook geen verwijzing naar de basishuurprijs. Er wordt enkel gesteld dat het sociaal beheersrecht loopt zolang dit nodig is om de gemaakte kosten te recupereren. Ook de kosten voor bijkomende herstellingswerkzaamheden tijdens de loop van het sociaal beheersrecht (door slijtage, door nieuwe kwaliteitsnormen,...) kunnen op die manier gerecupereerd worden. De houder van het sociaal beheersrecht heeft als verhuurder immers de verplichting om de woning te onderhouden en om op het einde van het sociaal beheersrecht een conforme woning terug te geven aan de eigenaar.

Het principe van het sociaal beheersrecht is dat dit voor de houder van het sociaal beheersrecht een nuloperatie moet zijn. Dit houdt in dat hij ook de normale beheerskosten (zoals het afsluiten van een brandverzekering, beheersvergoeding, financieringskosten voor de renovatiekosten,...) kan recupereren via de huurprijs. Hij moet daarbij redelijk zijn. Buitensporige beheerskosten zullen door de eigenaar betwist kunnen worden omdat ze de duur van het sociaal beheersrecht verlengen. De eigenaar zou in dat geval schadevergoeding kunnen vragen bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien de kosten voor de houder van het sociaal beheersrecht slechts minimaal waren (bv. er werd een leegstaande woning van goede kwaliteit in sociaal beheer genomen die enkel opfrissingswerken vereiste), kan er na de minimale duur van het sociaal beheersrecht van negen jaar een batig saldo zijn. Aangezien het sociaal beheersrecht een bestuurlijke maatregel is en geen straf, moet dit saldo aan de eigenaar uitgekeerd worden.

Deze werkwijze heeft – net zoals de huidige – weliswaar het nadeel dat de duur van het sociaal beheersrecht niet bij aanvang vastligt, maar heeft in tegenstelling tot de huidige regeling het voordeel dat de duurtijd op een objectieve en dus rechtszekere wijze wordt bepaald.

De meest aangewezen werkwijze om de in sociaal beheer genomen woning sociaal te verhuren is, zo blijkt uit de evaluatie, via een sociaal verhuurkantoor (SVK), hoewel de gemeente ook zelf kan optreden als sociale verhuurder. Het SVK is echter gespecialiseerd in het sociaal verhuren van andermans woningen. De huurprijs van een SVK-woning wordt bepaald in onderling overleg tussen de verhuurder en huurder. Ook hier moet de gemeente een redelijke, maar wel sociale huurprijs overeenkomen met het SVK.

Voorstel tot explicitering van de verplichting om de nodige renovatiewerken uit te voeren (nieuw art. 90, §2, tweede lid, Vlaamse Wooncode)

Momenteel bepaalt artikel 90, § 2, derde lid van de Vlaamse Wooncode dat wanneer in of aan de woning werkzaamheden worden uitgevoerd met het oog op de verhuring, de termijn van negen jaar wordt verlengd met het aantal maanden dat nodig is om bij een betaling van de basishuurprijs de kosten van die werkzaamheden te recupereren. De Vlaamse Wooncode bepaalt dus enkel onrechtstreeks dat de houder van het sociaal beheersrecht renovatiewerkzaamheden kan uitvoeren aan de in beheer genomen woningen. Dit vloeit daarnaast ook voort uit de bepaling dat hij de woning sociaal moet verhuren, hetgeen uiteraard vereist dat de woning aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet.

Het knelpunt in deze is dus dat de Vlaamse Wooncode de houder van het sociaal beheersrecht niet uitdrukkelijk machtigt om renovatiewerkzaamheden uit te voeren en – wat meer problemen kan opleveren – evenmin de draagwijdte van deze bevoegdheid omschrijft. Daarom wordt voorgesteld uitdrukkelijk in te

schrijven dat de houder van het sociaal beheersrecht gemachtigd wordt om renovatiewerkzaamheden uit te voeren en de omvang van deze bevoegdheid te omschrijven. Het voorstel is concreet te bepalen dat hij verplicht is om werken uit te voeren die de woning minstens laten voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen, vastgesteld op basis van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Dat de in sociaal beheer genomen goederen met het oog op verhuring op het niveau van de minimale kwaliteitsnormen moeten worden gebracht is evident. Door toevoeging van het woord 'minstens' wordt bovendien een decretale basis gecreëerd voor renovatie op een hoger niveau (bv. op vlak van isolatie). De gemeente moet hierin wel redelijk zijn. Hiermee krijgt de houder van het sociaal beheersrecht de rechtszekere bevoegdheid om de woning te renoveren tot op een niveau dat hoger ligt dan de minimale kwaliteitsnormen vastgesteld volgens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, maar geen excessen toelaat, hetgeen belangrijk is op het vlak van rechtsbescherming voor de eigenaar, aangezien een hogere kostprijs van de renovatie zich zal vertalen in een langere duur van het sociaal beheersrecht. Anderzijds krijgt een eigenaar bij een grondigere renovatie nadien wel een betere woning terug. Het algemeen administratief toezicht, dat sowieso openstaat, is dan ook voldoende. Door gebruik te maken van de term 'renovatiewerkzaamheden' wordt ook duidelijk dat sloop en nieuwbouw niet toegelaten is, aangezien dit buiten de beheersrechten valt die aan de houder van het sociaal beheersrecht toekomen.

De verplichting om de woning aan een bepaald kwaliteitsniveau te laten voldoen impliceert dat wanneer hiervoor werkzaamheden noodzakelijk zijn die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, de houder van het sociaal beheersrecht ook de bevoegdheid (en de verplichting) heeft deze effectief aan te vragen. Aangezien de gemeente als overheidsinstantie uiteraard binnen het wettelijke kader moet blijven, kan ze eveneens een stedenbouwkundige vergunning aanvragen met het oog op de regularisatie van een stedenbouwkundige inbreuk en kan ze eveneens teruggaan naar de vergunde toestand (bv. een pand dat onrechtmatig is opgedeeld in vier studio's terugbrengen naar de vergunde toestand als eengezinswoning).

Voorstel om de mogelijkheid te voorzien dat het sociaal beheer kan beëindigd worden zolang er geen werken zijn uitgevoerd (nieuw art. 90, §2, derde lid, Vlaamse Wooncode)

Er lijken geen bezwaren te zijn dat het sociaal beheersrecht wordt stopgezet zolang de houder van het sociaal beheersrecht geen werkzaamheden is begonnen in de woning. Zodra hij echter is begonnen met werkzaamheden lijkt het ons niet meer mogelijk dat het sociaal beheersrecht wordt gestopt. Dit zou de eigenaar met een half-gerenoveerde woning opzadelen. Daarom wordt het principe met betrekking tot de vroegtijdige beëindiging van het sociaal beheersrecht voorgesteld in het nieuwe art. 90, §2, derde lid van de Vlaamse Wooncode).

Voorstel tot aanpassing van de jaarlijkse vergoeding voor de eigenaar (nieuw art. 90, §3, Vlaamse Wooncode)

Momenteel bepaalt artikel 90, § 3 van de Vlaamse Wooncode dat de eigenaar vanaf het ogenblik van het afsluiten van de sociale huurovereenkomst een vergoeding ontvangt die overeenkomt met het kadastraal inkomen van de woning aangepast aan het in artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelastingen bedoelde indexcijfer van de consumptieprijzen van het rijk dat van toepassing is op het ogenblik van de kennisgeving van de verkrijging van het sociaal beheersrecht. De aldus berekende vergoeding wordt jaarlijks aangepast aan het in artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelasting bedoelde indexcijfer. Deze vergoeding mag nooit hoger zijn dan de huurprijs die de zittende huurder aan de houder van het sociaal beheersrecht verschuldigd is.

Daarmee werd beoogd de eigenaar een vergoeding te betalen die overeenkomt met het bedrag van de onroerende voorheffing, zodat het sociaal beheersrecht de eigenaar niets zou kosten en enkel het verlies van het beheer en genot van zijn woning inhoudt. Tijdens het sociaal beheersrecht kan de eigenaar immers geen inkomsten genereren uit zijn onroerend goed, maar zal hij als eigenaar wel de onroerende voorheffing moeten betalen.

Het knelpunt bij deze bepaling is dat er geen termijn is bepaald in de Vlaamse Wooncode tussen het in sociaal beheer nemen en het afsluiten van een huurovereenkomst (na renovatiewerkzaamheden). Indien de initiatiefnemer er dus 2 jaar over doet om de woning te renoveren, krijgt de eigenaar pas na twee jaar een vergoeding en lijdt hij gedurende deze twee jaar verlies.

Daarnaast is het de vraag of de houder van het sociaal beheersrecht deze vergoeding mee kan recupereren via de ontvangen huurgelden (m.a.w. of deze vergoeding meegenomen mag worden in de duurtijd van het sociaal beheersrecht).

Daarom wordt voorgesteld om de bepaling te vereenvoudigen en te bepalen dat de eigenaar een vergoeding wordt toegekend die overeenkomt met de onroerende voorheffing van het desbetreffende goed. Tegelijk wordt bepaald dat de vergoeding onmiddellijk verschuldigd is na kennisgeving van het sociaal beheersrecht en mee wordt gerekend bij het bepalen van de duurtijd ervan (cf. nieuw art. 90, §2, vierde lid). Zoals gezegd is het uitgangspunt van het sociaal beheersrecht immers dat het de gemeente niets mag kosten. Door de vergoeding mee te nemen bij het bepalen van de duurtijd van het sociaal beheersrecht, kan de gemeente deze vergoeding recupereren.

Beroep tegen de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht (nieuw art. 90, §4, Vlaamse Wooncode)

De bestaande beroepsmogelijkheid wordt in deze ontwerpbeplanning overgenomen.

Rechten en plichten van de houder van het zakelijk recht (nieuw art. 90, §5, Vlaamse Wooncode)

De bestaande verplichting om de huurovereenkomsten te respecteren die door de houder van het sociaal beheersrecht zijn afgesloten worden hier hernomen. Het

bestaande recht op een absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning wordt verruimd. Aangezien het toepassingsgebied van het sociaal beheersrecht wordt uitgebreid met de verwaarloosde woningen, die nog verhuurd kunnen zijn op datum van de vestiging van het sociaal beheer, wordt de bestaande prioriteitsregel geherformuleerd tot 'de bewoner die de woning in kwestie bewoonde op het ogenblik van de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht en die voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt'. De houder van het zakelijk recht en zijn bloed- of aanverwanten tot de tweede graad die hieraan voldoen vallen hier voor alle duidelijkheid ook nog altijd onder.

Voorstel tot aanpassing m.b.t. de rechten en plichten van de nieuwe eigenaar (nieuw art. 90, §6, Vlaamse Wooncode)

Momenteel bepaalt artikel 90, § 2, vierde lid van de Vlaamse Wooncode dat de eigenaar, evenals de nieuwe eigenaar, verplicht zijn de huurovereenkomsten die door de houder van het sociaal beheersrecht werden afgesloten na te leven.

Het knelpunt daarbij is dat de verplichtingen van de nieuwe eigenaar niet al te duidelijk zijn geformuleerd. Wat houdt dit precies in? Bij een overdracht van een verhuurd goed, neemt de verkrijger de huurovereenkomst in principe over in die zin dat hij de verhuurdersverplichtingen overneemt en de huurgelden verkrijgt. Houdt 'naleven' in dat de verkrijger de huurovereenkomst moet overnemen of dat de huurrelatie tussen de houder van het sociaal beheersrecht en de sociale huurder blijft bestaan?

Er wordt voorgesteld om uitdrukkelijk te bepalen dat de nieuwe eigenaar volledig in de rechten en de verplichtingen treedt van de oorspronkelijke eigenaar, zodat verduidelijkt wordt dat het sociaal beheersrecht volledig blijft verder lopen en de houder van het sociaal beheersrecht verhuurder blijft met alle bijhorende rechten en verplichtingen. De nieuwe eigenaar heeft dan recht op de vergoeding gelijk aan de onroerende voorheffing.

Bijkomend wordt in het nieuwe art. 90, §6 voorgesteld om te bepalen dat de nieuwe eigenaar het sociaal beheersrecht kan 'afkopen' door aan de houder van het sociaal beheersrecht het nog niet terugbetaalde deel van de renovatie- en andere terugvorderbare kosten te betalen. De nieuwe eigenaar verkrijgt dan het volledige beheer van de woning. De houder van het sociaal beheersrecht kan dit al dan niet toestaan, rekening houdende met de belangen van de zittende sociale huurder. Het afkopen houdt immers ook in dat de sociale huurovereenkomst met de zittende sociale huurder zal worden beëindigd. De houder van het sociaal beheer zal daarom diens belangen mee moeten afwegen. De toepassing van de bepaling dat na afloop van het sociaal beheersrecht de woning eerst aan de zittende huurder moet worden aangeboden, wordt in dat geval uitgesloten (cf. nieuw art. 90, §7, eerste lid).

Opnieuw verhuren van de woning na beëindiging van het sociaal beheersrecht (nieuw art. 90, §7, Vlaamse Wooncode)

De bestaande regeling, thans voorzien in art. 90, §2, vierde lid, wordt hier overgenomen.

Voorstel tot aanpassing m.b.t. de overschrijving van het sociaal beheersrecht in de registers van de hypotheekbewaarder (nieuw art. 90, §8, Vlaamse Wooncode)

Momenteel bepaalt artikel 90, § 2, tweede lid van de Vlaamse Wooncode dat de schriftelijke kennisgeving van het sociaal beheersrecht wordt overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor. Deze overschrijving is belangrijk om derden die rechten op de woning wensen te verwerven te waarschuwen dat er een sociaal beheersrecht op rust. Het sociaal beheersrecht is immers tegenstelbaar aan nieuwe eigenaars.

Het knelpunt in deze is dat enkel vonnissen, authentieke akten of in rechte of voor notaris erkende onderhandse akten ter overschrijving worden aangenomen. Hoewel de burgemeester als openbaar ambtenaar de bevoegdheid heeft om authentieke akten op te stellen, doen zich in de praktijk problemen voor bij de overschrijving van de schriftelijke kennisgeving, aangezien sommige hypotheekbewaarders de overschrijving weigeren.

Daarom wordt voorgesteld om in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode op te nemen dat het overschrijven van het sociaal beheersrecht in de registers van de hypotheekbewaarder gebeurt aan de hand een model dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld en waaraan authenticiteit wordt verleend door de burgemeester. Er wordt tevens toegevoegd dat de beëindiging van het sociaal beheersrecht eveneens wordt overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor. Hierdoor worden geïnteresseerde derden verwittigd dat het sociaal beheersrecht werd beëindigd.

De verplichting om de beslissing m.b.t. het sociaal beheer over te schrijven in de registers van het hypotheekkantoor is bovendien een bijkomend argument om de initiatiefnemers van een sociaal beheersrecht te beperken tot de gemeenten. Personeelsleden van SHM's, het VWF en SVK's zijn immers geen openbare ambtenaren en kunnen dus geen authentieke akten opstellen. Zij zouden daarvoor steeds beroep moeten doen op een notaris.

Op termijn kan best worden nagegaan of het mogelijk is om dit op een meer digitaal vriendelijke manier te organiseren.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Artikel 4 tot en met 9

Het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen noopt tot enkele correcties aan het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en

pandenbeleid. Met het decreet van 23 december 2016 is immers het registreren van verwaarlozing van woningen en gebouwen volledig toevertrouwd aan de gemeenten en werd de gewestelijke inventaris ter zake stopgezet. Die gewestelijke inventaris is bijgevolg sinds 1 januari 2017 beperkt tot de lijst van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. In het decreet grond- en pandenbeleid zijn evenwel nog enkele verwijzingen naar de oude bepalingen blijven staan. De voorgestelde correcties betreffen dus louter juridisch-technische aanpassingen.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 10

Met deze ontworpen bepaling wordt een overgangsregeling voorgesteld voor de woningen waarop op heden al een sociaal beheersrecht rust.

Artikel 11

Dit artikel heeft geen verdere toelichting.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS