

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

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

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

**Art. 2.** In artikel 85, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 18, §2, of artikel 90, §3, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht.”;

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

“1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in het register van verwaarloosde

gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het Heffingsdecreet, of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het Heffingsdecreet;”;

**Art. 3.** Artikel 90 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 27 maart 2009, 29 april 2011, 23 maart 2012 en 31 mei 2013, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 90. §1. In dit artikel wordt verstaan onder de houder van het zakelijk recht: de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker, naargelang van het geval.

§2. De gemeente verkrijgt onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, een sociaal beheersrecht over een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, een woning die minstens twee jaar opgenomen is in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het Heffingsdecreet, of een woning die minstens twee jaar opgenomen is in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het Heffingsdecreet.

Als een woning zowel opgenomen is in het leegstandsregister als in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen of de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, verkrijgt de gemeente, onder de voorwaarden vermeld in dit artikel, een sociaal beheersrecht op basis van de opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Als de woning, vermeld in het eerste lid, deel uitmaakt van een gebouw met meer woningen dat geheel of gedeeltelijk toebehoort aan dezelfde houder van het zakelijk recht, kan de gemeente beslissen alle woningen in het gebouw in sociaal beheer te nemen.

De gemeente die overweegt om een sociaal beheersrecht te vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, kan een verzoek richten naargelang het geval tot de houder van het zakelijk recht of de bewoner om binnen een termijn van maximaal een maand toegang te verlenen tot de woning. Bij een weigering van naargelang het geval de houder van het zakelijk recht of de bewoner of na het verstrijken van de termijn van een maand kan de burgemeester bij bevel machtiging verlenen om de woning zonder toestemming van naargelang het geval de houder van het zakelijk recht of de bewoner te bezoeken tussen acht uur en twintig uur.

De gemeente die een sociaal beheersrecht wil vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, maakt haar voornemen bekend aan de houder van het zakelijk recht en nodigt hem uit zijn opmerkingen aan de gemeente te bezorgen binnen een termijn van een maand. Als de houder van het zakelijk recht zijn opmerkingen bezorgt, kan hij vragen om mondeling gehoord te worden. De gemeente neemt een beslissing, rekening houdend met de opmerkingen die ze ontvangen heeft, en elementen die eventueel op de hoorzitting aangebracht zijn, of, bij gebrek aan opmerkingen, na het verstrijken van de termijn van een maand.

§3. Vanaf de datum van de schriftelijke kennisgeving van de beslissing, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, beschikt de gemeente gedurende een termijn van negen jaar over de bevoegdheid om de woning te beheren, met inbegrip van het recht om ze te verhuren als sociale huurwoning met toepassing van de bepalingen van titel VII.

Met het oog op de verhuring zorgt de gemeente ervoor dat de woning minstens voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld krachtens artikel 5. De gemeente kan daarvoor de nodige renovatiewerkzaamheden uitvoeren.

Zolang er geen werkzaamheden worden uitgevoerd, kan de gemeente een beslissing nemen om het sociaal beheersrecht te beëindigen.

Als de termijn, vermeld in het eerste lid, niet volstaat om de kosten van de werkzaamheden, vermeld in het tweede lid, de jaarlijkse vergoeding, vermeld in paragraaf 4, en de normale beheerskosten te recupereren, wordt de voormelde termijn verlengd met de termijn die de gemeente nodig acht om de voormelde kosten te recupereren. De Vlaamse Regering kan een nadere omschrijving vaststellen van het begrip "normale beheerskosten".

Als er daarentegen op het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, een batig saldo is, wordt dat saldo uitgekeerd aan de houder van het zakelijk recht.

§4. De houder van het zakelijk recht ontvangt vanaf de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, een jaarlijkse vergoeding die overeenkomt met de onroerende voorheffing, vermeld in artikel 1.1.0.0.2, eerste lid, 14°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt jaarlijks uitgekeerd op de verjaardag van de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid.

§4. De houder van het zakelijk recht kan tegen de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht en tegen de uitoefening ervan beroep instellen bij de Vlaamse Regering. Het beroep schort de uitoefening van het sociaal beheersrecht niet op.

De Vlaamse Regering regelt de procedure om het beroep in te stellen en te behandelen.

§6. De houder van het zakelijk recht is verplicht de huurovereenkomsten na te leven die de gemeente heeft gesloten.

De bewoner die de woning in kwestie als laatste bewoonde voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht, en die voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, krijgt een absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning.

§7. De houder van het zakelijk recht kan aan de gemeente vragen om het sociaal beheersrecht te beëindigen nadat hij alle kosten die door de gemeente terugvorderbaar zijn, betaald heeft. De gemeente neemt een beslissing, waarbij ze rekening houdt met de belangen van de zittende huurder.

De verkrijger om niet of onder bezwarende titel van het eigendomsrecht, het recht van opstal of erfpacht of het vruchtgebruik treedt volledig in de rechten en verplichtingen van zijn rechtsvoorganger.

§8. Als een woning nadat het sociaal beheersrecht beëindigd is, opnieuw te huur gesteld wordt, wordt ze bij voorrang aangeboden aan de zittende huurder tegen een huurprijs die de laatst betaalde huurprijs niet met meer dan de helft ervan mag overschrijden.

De regel, vermeld in het eerste lid, geldt niet in het geval, vermeld in paragraaf 6, tweede lid, noch als het sociaal beheersrecht beëindigd is met toepassing van paragraaf 7, eerste lid.

Als de zittende huurder het aanbod weigert, kan de woning vrij te huur aangeboden worden.

§9. Zowel de gemotiveerde beslissing tot vestiging van het sociaal beheer als de beëindiging van het sociaal beheersrecht wordt overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder. De overschrijving gebeurt met een akte waaraan de burgemeester authenticiteit verleent. De Vlaamse Regering stelt het model van die akte vast.”.

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

**Art. 4.** In artikel 2.1.3, §1, tweede lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° de gemeentelijke belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen en de gemeentelijke of de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013;”.

**Art. 5.** In artikel 2.2.6, §6, van hetzelfde decreet wordt het eerste lid opgeheven.

**Art. 6.** In artikel 2.2.10, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 6° wordt vervangen door wat volgt:

“6° het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;”;

2° er wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.”.

**Art. 7.** In artikel 3.1.1, §1/1, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt c) wordt vervangen door wat volgt:

“c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;”;

2° er wordt een punt d) toegevoegd, dat luidt als volgt:

“d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;”.

**Art. 8.** In artikel 3.1.4, §1, 1°, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt c) wordt vervangen door wat volgt:

“c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;”;

2° er wordt een punt d) toegevoegd, dat luidt als volgt:

“d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;”.

**Art. 9.** In artikel 3.1.10, §1, tweede lid, 1°, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt c) wordt vervangen door wat volgt:

“c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;”;

2° er wordt een punt d) toegevoegd, dat luidt als volgt:

“d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;”.

#### Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

**Art. 10.** Artikel 90 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 3 van dit decreet, blijft van toepassing op de gevallen waarin de initiatiefnemer de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker uiterlijk op dezelfde dag schriftelijk verwittigd heeft van zijn voornemen om het sociaal beheersrecht toe te passen op de woning van deze volle eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht of vruchtgebruiker.

**Art. 11.** Artikel 2, 1° en 3°, en artikel 3 treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Artikel 6 treedt in werking op de dag van de inwerkingtreding van artikel 2.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De overige bepalingen treden in werking op de dag die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS