

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- 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
- Definitieve goedkeuring, na advies van de Raad van State

1. SITUERING

Op 14 juli 2017 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het 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. Over dit ontwerp werd advies ingewonnen van de Vlaamse Woonraad. Op basis van dit advies werd het ontwerp aangepast.

Op 29 september 2017 hechtte de Vlaamse Regering haar tweede principiële goedkeuring en gelastte mij advies in te winnen van de Raad van State. Het advies van de Raad van State (advies 62.226/3), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd gegeven op 6 november 2017.

2. SAMENVATTING

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.

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 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 twee beperkte wijzigingen voorgesteld aan een ander instrument van het woonbeleid, nl. het recht van voorkoop (artikel 2 van voorliggend ontwerp). De eerste wijziging is noodzakelijk omwille van de link met de voorstellen voor aanpassing van het sociaal beheersrecht. De tweede wijziging herstelt de mogelijkheid om het recht van voorkoop uit te oefenen op verwaarloosde woningen. Die mogelijkheid was ongewild weggefallen 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. ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Het advies van de Raad van State (advies 62.226/3), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd gegeven op 6 november 2017.

Hierna volgt een samenvatting van het advies en het gevolg dat er aan gegeven wordt.

2.1. Definiëring van de “houder van het zakelijk recht”

De Raad van State merkt op dat het begrip “houder van het zakelijk recht” al gebruikt wordt in andere bepalingen van de Vlaamse Wooncode, nl. in art. 20ter, zesde en zevende lid, art. 20quater, eerste lid en art. 20quinquies. De Raad stelt voor om ofwel het begrip “houder van het zakelijk recht” algemeen te definiëren en dus in art. 2, §1 van de Vlaamse Wooncode op te nemen, ofwel een ander begrip te hanteren.

Aangezien met betrekking tot het sociaal beheersrecht een beperktere invulling wordt gegeven aan het begrip “houder van het zakelijk recht” dan bedoeld is in de artikelen 20ter, 20quater en 20quinquies wordt de aanbeveling van de Raad gevolgd om een ander begrip te hanteren, nl. de “woningbezitter”.

2.2. Voorstel tot aanpassing van het toepassingsgebied van het sociaal beheersrecht

De Raad van State stelt een verschil in behandeling vast tussen een woning die enkel opgenomen is in het leegstandsregister enerzijds (termijn van een jaar vóór opname in het leegstandsregister en daarna kan sociaal beheer onmiddellijk) en een woning die zowel is opgenomen in het leegstandsregister als in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen anderzijds (termijn van twee jaar na opname in het register of de inventaris).

Om aan deze opmerking van de Raad van State tegemoet te komen is de termijn voor opstart van het sociaal beheersrecht na opname in het leegstandsregister eveneens op twee jaar gebracht. De mogelijkheid om een woning in sociaal beheer te nemen vloeit dan eenduidig voort uit de vaststelling dat een woning gedurende minstens twee jaar is opgenomen in het leegstandsregister, het register van verwaarlozing of de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Door deze aanpassing is de specifieke regel voor woningen die op het leegstandsregister

én het verwaarlozingsregister of de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen staan overbodig geworden. Deze bepaling valt bijgevolg weg.

2.3. Voorstel tot opname van een toegangsrecht voor de gemeente

De Raad van State merkt op dat er geëxpliciteerd moet worden wanneer het verzoek om toegang te verlenen wordt gericht tot de woningbezitter en wanneer tot de bewoner. Ingeval van bewoning is het het privéleven van de bewoner, en niet dat van de woningbezitter, dat door het bezoek zou worden verstoord. Daarnaast oordeelt de Raad dat - ingeval van bewoning - het toegangsbevel van de burgemeester, zonder rechterlijk toezicht, op onevenredige wijze afbreuk doet aan het recht op onschendbaarheid van de woning.

De ontworpen passage wordt aangepast om aan deze opmerkingen tegemoet te komen. Enerzijds wordt verduidelijkt dat het verzoek om toegang te verlenen bij bewoning aan de bewoner wordt gericht. Anderzijds wordt het toegangsbevel bij bewoning pas mogelijk na een machtiging van de politierechter. Het optreden van een onafhankelijke en onpartijdige rechter is immers volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof een belangrijke waarborg voor de naleving van de voorwaarden voor een aantasting van de onschendbaarheid van de woning. Er wordt een beroep gedaan op de impliciete bevoegdheden om deze toegang te regelen.

2.4. Voorstel om in uitzonderlijke gevallen alle woningen in een gebouw in sociaal beheer te nemen

De Raad van State is van oordeel dat het toepassen van het sociaal beheersrecht op een volledig gebouw alleen verantwoord is als de gebreken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw dermate ernstig zijn dat alle woningen in het gebouw ongeschikt of onbewoonbaar moeten worden verklaard. In minder ernstige gevallen kan de toepassing van het sociaal beheersrecht volgens de Raad niet als "absoluut noodzakelijk" beschouwd worden.

De gemeente kan bij ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's voor het volledige gebouw inderdaad alle woningen in het gebouw ongeschikt en onbewoonbaar verklaren. En dan kan ze sowieso het volledige gebouw in sociaal beheer nemen. Gelet op het standpunt van de Raad van State dat het in minder ernstige situaties niet verantwoord is om het sociaal beheersrecht toe te passen op het volledige gebouw, wordt deze mogelijkheid uit de ontworpen tekst geschrapt.

2.5. Voorstel tot aanpassing van de concrete procedure om een woning in sociaal beheer te nemen

De Raad van State stelt dat de woningbezitter bij het uitblijven van een beslissing over het al dan niet in sociaal beheer nemen van een woning in het ongewisse verkeert over de mate waarin hij het beheersrecht tijdens de komende jaren zelf en in het eigen voordeel zal kunnen uitoefenen. Volgens de Raad moet in een beslissingstermijn voorzien worden opdat de inmenging in het recht op eigendom die hieruit voortvloeit kan worden verantwoord.

Om tegemoet te komen aan deze opmerking van de Raad van State wordt bepaald dat de gemeente haar beslissing over het sociaal beheersrecht moet bekendmaken binnen een termijn van zes maanden. Dat geeft de gemeente aanzienlijk meer marge dan de huidige termijn van drie maanden en het geeft de woningbezitter duidelijkheid.

2.6. Voorstel tot explicitering van de verplichting om de nodige renovatiewerken uit te voeren

De rechtszekerheid vereist volgens de Raad van State dat de mogelijkheid voor de gemeenten om renovatiewerken uit te voeren die de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode te boven gaan, wordt verduidelijkt en begrensd.

Aan de ontworpen bepaling is daarom toegevoegd dat de Vlaamse Regering de werkzaamheden vaststelt waarvan de kosten in aanmerking komen voor de verlening van de duurtijd van het sociaal beheersrecht.

2.7. Rechten en plichten van de woningbezitter

De Raad van State stelt dat het geen meerwaarde biedt om te bepalen dat de nieuwe eigenaar in dezelfde rechten en plichten treedt van zijn rechtsvoorganger. Daarnaast meent de Raad dat er niet alleen rekening moet worden gehouden met de belangen van de zittende huurder, maar ook met de belangen van de woningbezitter die vraagt om het sociaal beheersrecht te beëindigen. "Een te ruime interpretatie, die ertoe zou kunnen leiden dat de gemeenten in alle gevallen de vraag tot beëindiging zou kunnen afwijzen, zou op gespannen voet staan met het eigendomsrecht".

De ontworpen regeling wordt bijgestuurd om tegemoet te komen aan de voormelde opmerkingen. De passage over de rechten en plichten van de nieuwe eigenaar wordt geschrapt, de "belangen van de zittende huurder" worden gepreciseerd en er wordt rekening gehouden met de belangen van de woningbezitter. Die laatste krijgt het recht om het sociaal beheersrecht te beëindigen op voorwaarde dat hij alle kosten aan de gemeente betaalt en de zittende huurder een huurcontract van negen jaar aanbiedt¹ tegen een huurprijs die hoogstens 120% bedraagt van de laatst betaalde huurprijs binnen het sociaal beheer.

2.8. Opnieuw verhuren van de woning na beëindiging van het sociaal beheersrecht

De Raad van State stelt dat de verdergaande beperking van het eigendomsrecht redelijk moet kunnen worden verantwoord na beëindiging van het sociaal beheersrecht. Die beperking zou volgens de Raad alleszins niet evenredig zijn indien de houder van het zakelijk recht die de woning opnieuw te huur stelt, verplicht zou zijn om aan de zittende huurder een huurovereenkomst van negen jaar aan te bieden.

Gelet op dit standpunt van de Raad van State werd de voorrangregeling voor de zittende huurder geschrapt. De woningbezitter zou immers aan de verplichting kunnen voldoen door een kortlopend huurcontract (bijvoorbeeld van 1 maand) aan te bieden. Dat heeft weinig meerwaarde t.a.v. de zittende huurder. Door het schrappen van deze regeling kan de woningbezitter na het beëindigen van het sociaal beheer opnieuw volledig vrij over de woning beslissen. De gemeente wordt verondersteld om de zittende huurder tijdig te begeleiden bij het zoeken naar een andere woning.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, beïnvloeden.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, beïnvloeden.

5. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

¹ Er wordt in het voorontwerp nog verwezen naar het Burgerlijk Wetboek. Als het Vlaams huurdecreet tot stand komt, zal deze verwijzing moeten worden aangepast.

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

6. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

7. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar definitieve goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp 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;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen, te gelasten voornoemd ontwerp van decreet en de bijbehorende memorie van toelichting, in naam van de Vlaamse Regering, in te dienen bij het Vlaams Parlement.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het definitief goed te keuren ontwerp 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 Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet
- het advies van de Raad van State