

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 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 woningbezitter: 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 minstens twee jaar 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.

De gemeente die overweegt om een sociaal beheersrecht te vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, kan met een beveiligde zending het verzoek richten tot de woningbezitter om binnen een termijn van maximaal een maand toegang te verlenen tot de woning. Als de toegang geweigerd wordt of na het verstrijken van de termijn van een maand kan de burgemeester, met behoud van de toepassing van het derde lid, bij bevel machtiging verlenen om de woning zonder toestemming te bezoeken tussen acht uur en twintig uur.

Als de woning bewoond is wordt het verzoek, vermeld in het tweede lid, gericht aan de bewoner. Het bevel van de burgemeester, vermeld in hetzelfde lid, is in dat geval maar mogelijk als de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.

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

§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 hij verlengd met de termijn die de gemeente nodig acht om de voormelde kosten te recupereren. De Vlaamse Regering stelt de werkzaamheden vast waarvan de kosten in aanmerking komen voor de eventuele verlenging van de termijn en 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 woningbezitter.

§4. De woningbezitter 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.

§5. De woningbezitter 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 woningbezitter is verplicht de huurovereenkomsten na te leven die de gemeente heeft gesloten.

De bewoner die de woning in kwestie als laatste bewoone 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 woningbezitter kan het sociaal beheersrecht voor het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 3, eerste of vierde lid, beëindigen als hij alle kosten die door de gemeente terugvorderbaar zijn, betaald heeft en hij aan de zittende huurder een huurovereenkomst als vermeld in artikel 3, §1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek aangeboden heeft, met een huurprijs die hoogstens 120% van de laatst betaalde huurprijs bedraagt.

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

§8. Zowel de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht 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 op de dag 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 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.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS