

**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**

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 woningbezitter 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 woningbezitters, 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 woningbezitters 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 woningbezitter.
- 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 woningbezitter 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 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 weggevallen 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 twee 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.

De Vlaamse Woonraad stelt in haar advies voor om het recht van voorkoop op woningen in sociaal beheer toch uit te breiden tot de sociale verhuurders aangezien zij, en in het bijzonder de sociale huisvestingsmaatschappijen, volgens de raad zullen instaan voor de sociale aanwending van de woningen in sociaal beheer.

Het voorontwerp werd niet aangepast aan deze suggestie. Volgens de logica van de voorgestelde vereenvoudigde procedure ligt het initiatiefrecht exclusief bij de gemeente, die daarna desgewenst een SVK aantrekt om de woning te verhuren. Het is niet wenselijk dat dat SVK zelf een voorkooprecht heeft (want dit behoort niet tot haar kernopdracht) en het voorkooprecht uitbreiden tot andere sociale verhuurders - die niet betrokken zijn bij het sociaal beheer - is moeilijk te verantwoorden.

Op advies van de Vlaamse Woonraad wordt in de voorliggende tekst wel geëxpliciteerd dat het recht van voorkoop maar geldt in de periode waarin het sociaal beheersrecht (of de vrijwillige renovatieovereenkomst van artikel 18, §2 van de Vlaamse Wooncode) wordt uitgeoefend. Er wordt ook ingegaan op de suggestie om de uitzondering op het recht van voorkoop bij mede-eigendom te behouden.

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

Definiëring van de "houder van het zakelijk recht" (nieuw art. 90, §1 Vlaamse Wooncode, wordt de "woningbezitter" op advies van Raad van State)

Het ontworpen artikel 90, §1 voorziet in de definitie van de houder van het zakelijk recht. Dat verhoogt de leesbaarheid doorheen het artikel.

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".

Voorstel tot aanpassing van de initiatiefnemer van het sociaal beheersrecht (nieuw art. 90, §2, 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 het best geplaatst 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.

De Vlaamse Woonraad vraagt in haar advies te overwegen om de sociale verhuurder als initiatiefnemer opnieuw toe te voegen, eventueel mits overleg met, toestemming van of melding aan de gemeente.

Het voorontwerp werd op dit punt niet bijgestuurd. Er bestaat geen democratisch toezicht op de sociale verhuurders, terwijl dit noodzakelijk is omdat de toepassing

van het sociaal beheersrecht een verregaand maatregel is. Zeker gelet op het feit dat er in de voorgestelde nieuwe procedure een toegangsrecht wordt voorzien. Het is wenselijk om dat recht voor te behouden voor lokale besturen. Daar komt nog bij dat de gemeente de regisseur is van het woonbeleid die, in tegenstelling tot de sociale verhuurders, een opdracht heeft m.b.t. beide aspecten van de doelstelling van het sociaal beheer, nl. én de woningkwaliteit verbeteren én het aanbod aan sociale woningen vergroten. Tenslotte is uit de evaluatie van het sociaal beheersrecht gebleken dat het sociaal verhuurkantoor de meest logische partner is voor de gemeente na het in beheer nemen van een woning. En deze sector is – blijkens dezelfde evaluatie – wel geïnteresseerd om de woningen die de gemeente in beheer heeft genomen te verhuren, maar ze wil principieel geen initiatiefrecht (ze wil immers alleen op vrijwillige basis zelf woningen inhuren).

Voorstel tot aanpassing van het toepassingsgebied van het sociaal beheersrecht (nieuw art. 90, §2, eerste lid, 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, §2, 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).

De Vlaamse Woonraad vindt het niet aangewezen om het sociaal beheer op te starten bij verwaarloosde woningen die de eigenaar-bewoner zelf bewoont. Ze stelt voor om voor dergelijke situaties een uitzondering op het toepassingsgebied te overwegen.

In het voorliggend voorontwerp wordt op deze bedenking niet ingegaan. Ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen die door de woningbezitter bewoond worden kunnen ook nu al in sociaal beheer genomen worden. De laatste bewoner heeft bovendien een absolute prioriteit bij toewijzing van de woning. Voor de eigenaar-bewoner die teveel verdient kan desgewenst in het BVR een afwijking op de inkomensgrenzen voorzien worden.

De Vlaamse Woonraad vraagt met het oog op de toepassing van het sociaal beheersrecht op verwaarloosde woningen ook een minimaal Vlaams kader voor het beoordelen van verwaarlozing. Aangezien de beoordeling en de registratie van verwaarlozing sinds dit jaar een gemeentelijke bevoegdheid is het immers mogelijk dat een gemeente ook woningen met minder ernstige inbreuken opneemt in het verwaarlozingsregister. Ze stelt de vraag of de uitoefening van het sociaal beheersrecht in dergelijke gevallen wel proportioneel is.

Hier wordt evenmin op ingegaan. Er is voor verwaarlozing, net zoals voor leegstand, decretaal nog steeds een minimaal kader bepaald dat de lokale besturen moeten volgen (nl. art. 25 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996). Het is aan de lokale besturen om hier verder invulling aan te geven. Hiermee is uitvoering gegeven aan de aanbevelingen van de paritaire commissie decentralisatie. Het is geenszins wenselijk om daar nu deels op terug te komen. En bovendien: bij het vaststellen van verwaarlozing moet de gemeente de beginselen van behoorlijk bestuur respecteren. Het beoordelen van de proportionaliteit van een maatregel hoort daarbij. Dat moet dus niet meer specifiek geregeld worden.

De Vlaamse Woonraad pleit er ook voor om te verankeren dat het sociaal beheer enkel wordt toegepast op woningen van 'manifest onwillige eigenaars'. Ze vraagt ook om rekening te houden met plannen tot renovatie of sloop. Ze stelt daarnaast ook om de termijn die momenteel voorzien is alvorens het sociaal beheer kan

worden opgestart (12 of 36 maanden, afhankelijk van de aard van de werken) te behouden.

Om hieraan tegemoet te komen en zeker te zijn dat de gemeenten de toepassing van het sociaal beheersrecht beperken tot woningen van eigenaars die manifest onwillig zijn, wordt sociaal beheer pas mogelijk twee jaar na opname op de gewestelijke inventaris van ongeschikt- en onbewoonbaarheid of het verwaarlozingsregister. Deze vaste termijn is duidelijk, houdt het midden tussen de huidige (onduidelijk geregelde) termijnen van 12 of 36 maanden en is gelijk aan de maximale hersteltermijn die de rechter kan opleggen bij het uitspreken van een veroordeling tot herstel op basis van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode. Voor woningen opgenomen in het leegstandsregister wordt geen termijn gehanteerd aangezien een woning al minstens één jaar leegstaat alvorens ze op het leegstandsregister kan worden opgenomen. Voor woningen die zowel op het leegstandsregister staan als op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen of het gemeentelijke verwaarlozingsregister geldt de termijn van twee jaar ook.

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.

Voorstel tot opname van een toegangsrecht voor de gemeente (nieuw art. 90, §2, tweede lid, Vlaamse Wooncode)

De gemeente moet 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 noodzakelijk 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 woningbezitter, 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 woningbezitter ook een inbreuk op de bescherming van de woonst en het privéleven van de bewoner (al dan niet dezelfde als de woningbezitter) 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 die reeds twee jaar geregistreerd (verwaarlozing) of geïnventariseerd (ongeschikt/onbewoonbaar) is). Om de inbreuk op het eigendomsrecht en/of het recht op bescherming van de woonst proportioneel te maken wordt bepaald dat de gemeente naargelang het geval de woningbezitter of de bewoner eerst moet vragen vrijwillig toegang tot de woning te verlenen. Bij weigering door de woningbezitter of desgevallend de bewoner, kan de burgemeester bij bevel machtiging verlenen om zonder toestemming van de woningbezitter of desgevallend de bewoner de woning te betreden.

De Vlaamse Woonraad vraagt of de machtiging van de burgemeester wel proportioneel is.

Het bezichtigen van de woning is, zoals toegelicht in de ontwerpmemorie van toelichting noodzakelijk, zeker gelet op de uitbreiding naar verwaarloosde woningen en niet-conforme leegstaande woningen. Deze woningen zijn immers normaal gezien niet eerder inwendig onderzocht. Bovendien wordt nu in het ontworpen art. 90, § 2 van de Vlaamse Wooncode toegevoegd dat het sociaal beheer pas mogelijk is twee jaar na opname op de gewestelijke inventaris van ongeschikt- en onbewoonbaarheid of het gemeentelijke leegstands- of verwaarlozingsregister. De toestand van een ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning, die voorafgaand aan de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring wel inwendig is onderzocht, kan op twee jaar tijd ernstig gewijzigd zijn. Een zicht krijgen op de actuele staat is dan ook nodig om de wenselijkheid en haalbaarheid van het opstarten van het sociaal beheer te kunnen beoordelen.

Op advies van de Vlaamse Woonraad wordt de mogelijkheid om de woning te betreden zonder toestemming van de woningbezitter of de bewoner beperkt, nl. van acht uur tot twintig uur (naar analogie met het toegangsrecht voorzien in art. 11 van de Vlaamse Wooncode), hetgeen de inperking op het huisrecht van de bewoner proportioneler maakt. Daarbij kan – indien nodig – gebruik gemaakt worden van dwangmaatregelen (beroep doen op slotenmaker, politiebijstand voorzien).

De Raad van State merkt eerst en vooral 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.

Traditioneel wordt aangenomen dat het voorzien van een dergelijke machtiging behoort tot de federale bevoegdheid inzake het vastleggen van het strafprocesrecht en dat de Vlaamse decreetgever hiertoe niet bevoegd zou zijn. De Raad van State oordeelde in haar advies bij het ontwerp van EPB-decreet (EPB: energieprestatie en binnenklimaat) dat de decreetgever zich voor de huiszoekingsmachtiging door de politierechter op de impliciete bevoegdheden, bedoeld in artikel 10 van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen, kan beroepen, maar dat de memorie van toelichting dan voldoende moet aantonen dat de bedoelde regeling noodzakelijk is voor de uitoefening van die bevoegdheden.

Afwijkend aan het vrije toegangsrecht van ambtenaren met betrekking tot de toegang tot de bouwplaats en de gebouwen, wordt in een beperkt én voorwaardelijk toegangsrecht voorzien voor 'bewoonde lokalen'. Deze aparte regeling is gesteund op de grondwettelijke bescherming van de woning. Artikel 15 van de Grondwet bepaalt namelijk: "De woning is onschendbaar; geen huiszoeking kan plaatshebben dan in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en in de vorm die zij voorschrijft.". Om toegang te krijgen tot een bewoond lokaal, zal het doorgaans volstaan om vooraf aan de bewoner diens toestemming te vragen. Als die schriftelijk instemt – een mondeling akkoord zal niet volstaan – kan de gemeentelijke of gewestelijke bevoegde medewerker probleemloos een bewoond lokaal betreden. Toch is het niet ondenkbaar dat de bewoner zijn toestemming

weigert. In dat geval zal de gemeente zich tot de politierechter kunnen richten om machtiging te verkrijgen tot het betreden van een bewoond lokaal.

Door een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden kunnen de gewesten de vorm voor deze toegang vaststellen, mits voldaan is aan drie cumulatieve voorwaarden: de federale aangelegenheid kan slechts betreden worden als (1) dat noodzakelijk is om de eigen bevoegdheden uit te oefenen; (2) de toepassing van de impliciete bevoegdheden slechts een marginale weerslag heeft op de federale bevoegdheid; (3) de materie zich leent tot een gedifferentieerde regeling.

Zoals hoger reeds wordt aangehaald is het noodzakelijk om een zicht te krijgen op de actuele staat van de woning teneinde de wenselijkheid en haalbaarheid van het opstarten van het sociaal beheersrecht te kunnen beoordelen. Een woning opgenomen in het leegstands- of verwaarlozingsregister is normaal gezien nog niet inpandig onderzocht. En de toestand van een woning die is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan op twee jaar tijd ernstig gewijzigd zijn. Het gebruik van de impliciete bevoegdheden om een effectieve inpandige controle te garanderen en aldus na te gaan of een woning in aanmerking komt voor de uitoefening van het sociaal beheersrecht is dan ook noodzakelijk.

Gegeven de grondwettelijke bescherming van de woning, mag de gemeente bewoonde lokalen volstrekt niet betreden, tenzij ofwel met de voorafgaande én schriftelijke toestemming van de bewoner, ofwel met de voorafgaande en schriftelijke machtiging van een rechter. Het is vaste adviespraktijk van de afdeling Wetgeving van de Raad van State dat deze rechter niet noodzakelijk een onderzoeksrechter dient te zijn. In verschillende nationale wetten wordt voorzien in een eigen van het gemeen recht afwijkend systeem waarbij een politierechter of vrederechter die machtiging verleent. De door dit artikel voorgestelde machtiging is derhalve volledig parallel met een op het federale vlak reeds bestaande praktijk. Bovendien zal de toepassing ervan zeer beperkt zijn. De meeste woningen die al minstens twee jaar opgenomen zijn op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen staan leeg. Er zijn immers renovatiewerkzaamheden nodig om de woning opnieuw geschikt te maken voor bewoning. Dat is eveneens het geval voor de woningen opgenomen in het verwaarlozingsregister. En de woningen opgenomen in het leegstandsregister staan per definitie leeg. De toepassing van de impliciete bevoegdheden heeft dan ook maar een marginale weerslag op de federale bevoegdheid ter zake.

Gebruik maken van de impliciete bevoegdheden kan alleen in aangelegenheden die zich lenen tot een gedifferentieerde regeling. Als het integendeel om een aangelegenheid gaat die een uniforme aanpak vergt, is toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen uitgesloten. De aard van de zaak kan een eenvormige regeling noodzaken.

De bijzondere wetgever heeft de bevoegdheid inzake huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid toegewezen aan de gewesten. Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof hebben de grondwetgever en de bijzondere wetgever, voor zover zij er niet anders hebben over beschikt, aan de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvoeren van de regels die eigen zijn aan de hen toegewezen bevoegdheden. Het is daarom niet meer dan logisch dat de gewesten mogen optreden om problemen met betrekking tot leegstand, verwaarlozing en woningkwaliteit te verhelpen. De aard van de aan de gewesten toegewezen bevoegdheden laat ter zake precies een regeling toe die voor differentiatie vatbaar is: het komt de gewestelijke decreetgever toe te bepalen (i) wie het sociaal beheersrecht kan uitoefenen, (ii) welke woningen in aanmerking komen voor het sociaal beheersrecht, en (iii) onder welke voorwaarden en op welke wijze het sociaal beheersrecht kan worden uitgeoefend.

Voorstel om in uitzonderlijke gevallen alle woningen in een gebouw in sociaal beheer te nemen (nieuw art. 90, §2, derde lid, Vlaamse Wooncode – geschrapt na advies Raad van State)

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 woningbezitter 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).

De Vlaamse Woonraad vraagt om de mogelijkheid m.b.t. het uitbreiden van het sociaal beheersrecht tot het volledige gebouw te beperken tot volgende twee situaties:

- 1. als het gebouw gebreken vertoont in de gemeenschappelijke delen die op zich tot ongeschiktheid van het hele gebouw leiden;*
- 2. als het ganse gebouw van dezelfde eigenaar is.*

Het eerste punt hoeft niet geëxpliciteerd te worden. Als de gebreken aan de gemeenschappelijke delen van een gebouw dermate ernstig zijn dat alle woningen in het gebouw in aanmerking komen voor een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring dan kan de gemeente alle woningen ongeschikt verklaren. En dan kan ze vervolgens het volledige gebouw in sociaal beheer nemen. Dat geldt ook voor verwaarlozing en leegstand: als alle woningen in een gebouw op het leegstands- of verwaarlozingsregister staan, is het sociaal beheersrecht van toepassing op het volledige gebouw.

Voor punt 2 is in art. 3 van het voorontwerp de voorwaarde toegevoegd dat alle woningen (volledig of gedeeltelijk) moeten toebehoren aan dezelfde woningbezitter. De andere woningen in het gebouw moeten in dat geval dus niet geregistreerd zijn als leegstaand of verwaarloosd of geïnventariseerd zijn als ongeschikt of onbewoonbaar om in sociaal beheer genomen te worden. De motivering verwijst dan bijvoorbeeld naar de absolute noodzaak om ook de gemeenschappelijke delen te renoveren. De gemeenten moeten naast de motiveringsplicht ook het evenredigheidsbeginsel toepassen en moeten dus proportioneel omgaan met deze mogelijkheid.

De Raad van State is evenwel 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.

Zoals hoger gezegd kan de gemeente 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.

De Vlaamse Woonraad stelt zich in haar advies vragen bij de mogelijkheid om sociaal beheer uit te oefenen in situaties van mede-eigendom. Ze vraagt zich in het bijzonder af of het sociaal beheer de houder van het sociaal beheersrecht de machtiging geeft om toe te treden tot de vereniging van mede-eigenaars.

De wetgeving betreffende de mede-eigendom is onverkort van toepassing. De woningbezitter kan de houder van het sociaal beheersrecht conform art. 577-6, §7 B.W. aanduiden als lasthebber en lid van de algemene vergadering.

Voorstel tot aanpassing van de concrete procedure om een woning in sociaal beheer te nemen (art. 90, §2, 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 woningbezitter zijn voornemen uit om de woning in sociaal beheer te nemen en de woningbezitter 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 woningbezitter voldoende gewaarborgd worden (naar analogie met de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring). Een termijn van één maand kan voldoende worden geacht voor de woningbezitter 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 woningbezitter de gemeente niet eindeloos aan het lijntje kan houden. Er wordt ook bepaald dat de woningbezitter 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 woningbezitter, 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 woningbezitter 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 woningbezitter die daarmee weet dat de opgestarte procedure wordt stopgezet, maar verhindert niet dat de gemeente nadien – bv. wanneer de woningbezitter 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 woningbezitter 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 woningbezitter de mogelijkheid om ertegen in beroep te gaan.

De Vlaamse Woonraad vraagt desondanks toch om een duidelijke deadline voor de eindbeslissing om een woning in sociaal beheer te nemen.

Hierop wordt in het voorgestelde voorontwerp niet ingegaan. Door geen dwingende beslissingstermijn vast te stellen krijgt de gemeente flexibiliteit om de beslissing uit te stellen, bijvoorbeeld als ze merkt dat de woningbezitter alsnog in actie schiet. Als er procedureel een dwingende beslissingstermijn wordt vastgesteld, verliest de gemeente die ruimte en moet ze op een bepaald ogenblik wel beslissen om procedurefouten te vermijden. De voorgestelde werkwijze is in overeenstemming met de werkwijze in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring: de beslissingstermijn van de burgemeester is een termijn van orde (drie maanden), waardoor hij rechtsgeldig kan beslissen zolang niemand in beroep gaat tegen zijn stilzitten. In de procedure van het sociaal beheersrecht is er bovendien niemand rechtstreeks benadeeld door het uitblijven van een beslissing. Tenslotte geldt opnieuw de redenering dat de gemeente de beginselen van behoorlijk bestuur sowieso moet respecteren.

De Raad van State is het niet eens met deze argumentatie. Zij stelt dat de betrokkene bij het uitblijven van een beslissing 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.

Voorstel tot aanpassing van de duurtijd van het sociaal beheer (nieuw art. 90, §3, 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, §3, 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 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 woningbezitter.

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. Huurachterstal kan bijvoorbeeld langs deze weg niet gerecupereerd worden en buitensporige beheerskosten zullen door de woningbezitter betwist kunnen worden omdat ze de duur van het sociaal beheersrecht verlengen. De woningbezitter 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 woningbezitter 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 Vlaamse Woonraad vraagt in haar advies om toch te overwegen om van bij aanvang de eindtermijn of maximumtermijn voor het sociaal beheer vast te stellen.

Deze suggestie kan niet gevolgd worden. Er kunnen tijdens de verhuring immers bijkomende kosten opduiken, terwijl de duurtijd van het sociaal beheer bepaald wordt door de tijd die nodig is om de kosten te recupereren. Hoger wordt wel verduidelijkt dat huurachterstal niet behoort tot de 'normale beheerskosten' en de duurtijd dus niet kan verlengen.

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, §3, 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 woningbezitter, aangezien een hogere kostprijs van de renovatie zich zal vertalen in een langere duur van het sociaal beheersrecht. Anderzijds krijgt een woningbezitter 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 een gezinswoning).

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 verlenging van de duurtijd van het sociaal beheersrecht.

Voorstel om de mogelijkheid te voorzien dat het sociaal beheer kan beëindigd worden zolang er geen werken zijn uitgevoerd (nieuw art. 90, §3, 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 woningbezitter 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, §3, derde lid van de Vlaamse Wooncode).

De Vlaamse Woonraad vraagt om de woningbezitter het recht te geven om het sociaal beheer te laten stopzetten als de gemeente de renovatiewerken niet binnen een bepaalde termijn heeft aangevat (op voorwaarde dat hij aantoonst dat hij de woning zelf zal renoveren).

Uit de ervaringen met het sociaal beheer is gebleken dat de woningbezitter - als hij de ruimte krijgt - alles doet om de procedure lam te leggen. Bovendien heeft de woningbezitter twee jaar de tijd gehad om de nodige renovatiewerken uit te voeren aan een ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde woning alvorens het sociaal beheer kan worden opgestart. Er wordt dan ook voorgesteld om niet op deze suggestie in te gaan.

Voorstel tot aanpassing van de jaarlijkse vergoeding voor de woningbezitter (nieuw art. 90, §4, 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 woningbezitter een vergoeding te betalen die overeenkomt met het bedrag van de onroerende voorheffing, zodat het sociaal beheersrecht de woningbezitter niets zou kosten en enkel het verlies van het beheer en genot van zijn woning inhoudt. Tijdens het sociaal beheersrecht kan de woningbezitter immers geen inkomsten genereren uit zijn onroerend goed, maar zal hij als woningbezitter 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 woningbezitter 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 woningbezitter 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.

De Vlaamse Woonraad stelt voor om de woningbezitter de mogelijkheid te geven om af te zien van zijn jaarlijkse vergoeding in ruil voor een verkorting van het sociaal beheer.

Ook hierop is in voorliggend voorontwerp niet ingegaan, gelet op het maatschappelijk doel om de woning gedurende minstens negen jaar sociaal te verhuren.

Beroep tegen de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht (nieuw art. 90, §5, Vlaamse Wooncode)

De bestaande beroepsmogelijkheid wordt in deze ontwerpbeplanning overgenomen.

Rechten en plichten van de woningbezitter (nieuw art. 90, §6, 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 woningbezitter en zijn bloed- of aanverwanten tot de tweede graad die hieraan voldoen vallen hier voor alle duidelijkheid ook nog altijd onder.

Momenteel bepaalt artikel 90, § 2, vierde lid van de Vlaamse Wooncode dat de woningbezitter, evenals de nieuwe woningbezitter, 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 woningbezitter 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 woningbezitter volledig in de rechten en de verplichtingen treedt van de oorspronkelijke woningbezitter, 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 woningbezitter heeft dan recht op de vergoeding gelijk aan de onroerende voorheffing.

De Vlaamse Woonraad doet de suggestie om de woningbezitter inspraak te geven in de mate van renovatie. Ze ziet ook een paar mogelijkheden om de afkoopmogelijkheden uit te breiden. Zo stelt ze voor om de (kandidaat-)koper het recht te geven om het sociaal beheer af te kopen (in plaats van de eindbeslissing ter zake bij de gemeente te leggen). Ze vraagt ook om te onderzoeken of de woningbezitter verplicht kan worden om het sociaal beheer af te kopen alvorens de woning te verkopen. Tegelijk vraagt ze aandacht voor de zittende huurder.

De toevoeging dat een leegstaande, verwaarloosde of ongeschikte/onbewoonbare woning pas na twee jaar in aanmerking komt voor sociaal beheer ondervangt gedeeltelijk deze bedenkingen. Een woningbezitter heeft immers tijd genoeg gekregen om zijn woning zelf in orde te brengen. Hem tijdens het sociaal beheer nog inspraak geven over de mate van renovatie zou hem teveel mogelijkheden geven om de renovatieplannen stil te leggen.

Wat de afkoopregeling betreft, wordt er voorgesteld om deels in te gaan op de voorstellen van de raad. In het voorontwerp wordt de mogelijkheid om het sociaal beheer af te kopen uitgebreid naar alle woningbezitters (in plaats van enkel de nieuwe woningbezitter zoals aanvankelijk was voorzien). Maar de eindbeslissing

hierover blijft wel bij de gemeente liggen aangezien er rekening moet worden gehouden met de belangen van de zittende 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.

Het afkopen van het sociaal beheer is met andere woorden geen recht, ook niet ten aanzien van de nieuwe woningbezitter. Hij moet door de oude woningbezitter en de notaris geïnformeerd worden over het sociaal beheer en weet dus wat hij koopt.

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.

Opnieuw verhuren van de woning na beëindiging van het sociaal beheersrecht (nieuw art. 90, §8, Vlaamse Wooncode, maar geschrapt na advies Raad van State)

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

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.

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.

Gelet op het voornoemde standpunt van de Raad van State werd de voorrangsregeling 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.

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 woningbezitters.

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 behoeft 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