

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- **Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van de gemeenten, vermeld in artikel 85, §5, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het kader van de voortgangstoets van 2018**
 - **Voor definitieve goedkeuring**

A. Algemene toelichting

1. Situering: het voorkeurecht van de Vlaamse Wooncode

Artikel 85, 86 en 89 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: de Vlaamse Wooncode) bevatten de regeling over het recht van voorkoop. Dat recht houdt in dat, wanneer een onroerend goed waarop een dergelijk recht van voorkoop rust te koop wordt aangeboden, dit bij de verkoop ervan eveneens te koop moet worden aangeboden aan de begunstigden van het recht van voorkoop en dat tegen dezelfde prijs en aan dezelfde voorwaarden als definitief overeengekomen met de kandidaat-koper.

Er rust een recht van voorkoop op de volgende categorieën van onroerende goederen:

- 1° een woning die is opgenomen in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 28, §1, van het Heffingsdecreet;
- 2° de woning, bedoeld in artikel 19 van de Vlaamse Wooncode, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse regering bepaalde termijn;
- 3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

De Vlaamse Regering heeft bij besluit van 6 oktober 1998 een aantal gebieden erkend als bijzonder gebied. Het gaat over de volgende gebieden:

- 1° de woonvernieuwingsgebieden zoals bepaald door het besluit van de Vlaamse regering van 7 april 1998 "houdende de afbakening van de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden", waarin het aandeel sociale huurwoningen op het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan 20%;
- 2° de woningbouwgebieden zoals bepaald in het voornoemde besluit van 7 april 1998, die op gemotiveerd voorstel van de gemeente, door de minister, als een bijzonder gebied worden erkend. De minister heeft gebieden in de volgende 16 gemeenten erkend: Antwerpen, Bornem, Buggenhout, De Panne, Gent, Geraardsbergen, Gistel, Izegem, Koksijde, Mechelen, Meeuwen-Gruitrode, Oostende, Sint-Niklaas, Wervik, Wetteren en Zemst.

3° de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden in de volgende 26 gemeenten: Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Hoeilaart, Huldenberg, Kortenberg, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Meise, Merchtem, Mesen, Overijse, Ronse, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Voeren, Wemmel, Wezembeek-Oppem en Zaventem.

De begunstigden van dat recht van voorkoop zijn het Vlaams Woningfonds, Vlabinvest apb en de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied. Willen meerdere begunstigden hun recht van voorkoop uitoefenen dan wordt het onroerend goed in de hierna vermelde volgorde toegewezen:

1° de sociale huisvestingsmaatschappij;

2° het Vlaams Woningfonds;

3° Vlabinvest apb;

4° de gemeente.

De bedoeling van het recht van voorkoop is dat de begunstigden ervan de mogelijkheid krijgen om bepaalde woningen en/of percelen te verwerven en ze vervolgens te gebruiken voor de realisatie van sociale koop- of huurwoningen of van sociale kavels.

Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een begunstigde van het voorkooprecht hebben alleen de hoger in rangorde staande begunstigden een voorkooprecht.

Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.

2. De adviesplicht bij het college van burgemeester en schepenen

Bij het **decreet van 29 februari 2008**¹ werd aan artikel 85 van de Vlaamse Wooncode een nieuwe paragraaf toegevoegd. Die paragraaf maakt de uitoefening van het recht van voorkoop afhankelijk van een positief advies van de stad of gemeente, in die steden of gemeenten waar het aandeel sociale huurwoningen al een aanzienlijk peil heeft bereikt. De indieners van het voorstel van decreet stelden een aandeel van 10% van het totale woningpatrimonium van de gemeente voorop. Dat moet de lokale besturen in staat stellen om de uitoefening van het voorkooprecht niet toe te laten in die buurten of wijken waar al een grote concentratie aan sociale huurwoningen bestaat. Nog meer sociale huurwoningen in die wijken zou de leefbaarheid ervan immers in het gedrang kunnen brengen.

Vanzelfsprekend moet het advies door de betrokken stad of gemeente steeds gemotiveerd worden. Een dergelijk gemotiveerd advies geeft de stad of gemeente de mogelijkheid zich duidelijk uit te spreken over de meerwaarde (of het gebrek daaraan) van sociale (huur)woningen voor het sociale weefsel in een bepaalde wijk. Meerwaarde is er bijvoorbeeld wanneer sociale huisvestingsmaatschappijen stadskankers aanpakken en sociale woningen realiseren in wijken waar nog geen of weinig sociale (huur)woningen zijn².

¹ Decreet van 29 februari 2008 houdende wijziging van artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat het voorkooprecht betreft, *B.S.* 26 maart 2008.

² Zie ook de memorie van toelichting bij het voorstel van decreet dat geleid heeft tot het decreet van 29 februari 2008: <http://docs.vlaamsparlement.be/docs/stukken/2006-2007/g1261-1.pdf>

Bij het **decreet van 14 oktober 2016**³ werd de regeling over de adviesplicht bij het college van burgemeester en schepenen aangepast. Meer in het bijzonder werd het aandeel sociale huurwoningen dat een stad of gemeente bereikt moet hebben om gebruik te kunnen maken van de adviesplicht, afgestemd op het decreet Grond- en Pandenbeleid en de daarin voorziene monitoring van het bindend sociaal objectief: voortaan is een aandeel sociale huurwoningen vereist van 9% ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting van het sociaal woonaanbod, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

In zijn huidige versie bepaalt artikel 85, §5, van de Vlaamse Wooncode het volgende:

§5. In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet Grond- en Pandenbeleid, ten minste 9% bedraagt, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en Vlabinvest apb het recht van voorkoop, vermeld in §1, tweede lid, slechts uitoefenen na een positief advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de woning of het perceel waarop het recht van voorkoop van toepassing, gelegen is. Het advies vanwege het college van burgemeester en schepenen moet gemotiveerd zijn en minstens de redenen aangeven volgens dewelke het betrokken project voor sociaal wonen geen meerwaarde zou opleveren.

De Vlaamse Regering stelt de lijst van de gemeenten, vermeld in het eerste lid, vast bij elke voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid.

De sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en Vlabinvest apb vragen het in het eerste lid vermelde advies binnen twintig dagen nadat ze in kennis werden gesteld van de geplande verkoop. Wanneer het advies negatief is, zien de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds of Vlabinvest apb af van het recht van voorkoop. Wordt geen advies gegeven binnen een termijn van twintig dagen, dan wordt het advies geacht gunstig te zijn.

3. Voorstel: de lijst van gemeenten

Bij het besluit van 13 januari 2017⁴ stelde de Vlaamse Regering een eerste maal de lijst vast van gemeenten met een aandeel sociale huurwoningen van ten minste 9% ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting van het sociaal woonaanbod. Dat gebeurde naar aanleiding van de voortgangstoets van 2016.

In het kader van de voortgangstoets van 2018 heeft het Agentschap Wonen-Vlaanderen een meting van het sociaal woonaanbod uitgevoerd. De resultaten van die meting zijn beschikbaar op de website van het Agentschap Wonen-Vlaanderen:

<https://www.wonenvlaanderen.be/grond-en-pandenbeleid/voortgang-hoe-vordert-uw-gemeente-met-de-realisatie-van-haar-bindend-sociaal>.

Rekening houdend met de gegevens over het gerealiseerde sociaal huuraanbod werd opnieuw een lijst samengesteld van gemeenten met een aandeel sociale huurwoningen van ten minste 9% ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting van het sociaal woonaanbod.

³ Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, B.S. 13 december 2016.

⁴ Besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2017 tot vaststelling van de lijst van gemeenten, vermeld in artikel 85, §5, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het kader van de voortgangstoets van 2016, B.S. 3 februari 2017.

In het voorliggende ontwerpbesluit beperkt de Vlaamse Regering zich tot de vaststelling van de lijst in kwestie. Het ontwerpbesluit bevat geen nieuwe normen. Een ontwerpbesluit dat geen wijziging inhoudt van de geldende materiële rechtsregels, is geen reglementair besluit in de zin van artikel 3 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, en moet dan ook niet aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State worden voorgelegd⁵.

B. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. In dit artikel wordt een lijst van gemeenten vastgesteld die, uitgaand van de resultaten van de meting van het sociaal woonaanbod in het kader van de voortgangstoets van 2018, een aandeel sociale huurwoningen hebben van ten minste 9% ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting van het sociaal woonaanbod. In die gemeenten moeten aanbiedingen voor het voorkooprecht verplicht voor advies worden voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

Ten opzichte van de vorige lijst, die werd vastgesteld in het kader van de voortgangstoets van 2016, zijn de volgende gemeenten toegevoegd: Bornem, Eeklo, Herenthout, Ieper, Nieuwpoort en Sint-Truiden. Wezembeek-Oppeem komt niet meer voor in de lijst.

Artikel 2. Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

C. Weerslag van het ontwerp van besluit op het personeelsbestand en het personeelsbudget

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand en het personeelsbudget.

D. Weerslag van het ontwerp van besluit op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap. Het advies van de Inspectie van Financiën met kenmerk KDW/MVW/19/0001 werd verleend op 11 januari 2019 en is gunstig..

In toepassing van artikel 6, §5, van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 2001 houdende regeling van de begrotingscontrole en -opmaak dient het gemotiveerde begrotingsakkoord niet ingewonnen te worden.

De Inspectie van Financiën merkt op dat de 9%-grens (aandeel sociale huurwoningen t.o.v. aantal huishoudens) niet overal wordt bereikt indien rekening gehouden met het aantal huishoudens op de datum waarop het aantal sociale huurwoningen wordt gemeten, dus op 1/1/2018. Dat klopt. Maar de decreetgever opteerde er in het decreet van 14 oktober 2016, gelet op de koppeling aan de tweejaarlijkse voortgangstoets, voor om rekening te houden met het aantal huishoudens op 1/1/2008, de datum van de nulmeting van het sociaal woonaanbod. Het komt de Vlaamse Regering niet toe een andere referentiepunt te kiezen.

⁵ Cf. bv. het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State nr. 46.548/1 van 4 juni 2009 bij de lijst van gemeenten voor het toepassingsgebied van de regeling m.b.t. wonen in eigen streek. Zie ook het advies van de Inspectie van Financiën.

E. Weerslag van het ontwerp van besluit op de lokale besturen

1. Personeel: geen weerslag.
2. Werkingsuitgaven: geen weerslag op de lopende uitgaven van de lokale besturen.
3. Investerings en schuld: geen weerslag.
4. Ontvangsten: geen weerslag.
5. Conclusie: voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op de lokale besturen, voor wat de bovengenoemde aspecten betreft.

Het ontwerpbesluit heeft wel degelijk een weerslag op de taakstelling van de lokale besturen. In steden en gemeenten met een aandeel sociale huur van minstens 9% ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting kan het recht van voorkoop slechts uitgeoefend worden na een gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen.

F. Kwaliteit van de regelgeving

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch- en taaladvies nr. 2019/05 van 9 januari 2019.

De reguleringsimpactanalyse is niet van toepassing wegens de technische aard van de regeling, waarvan de essentialia decretaal zijn verankerd.

G. Voorstel van beslissing

De Vlaamse Regering beslist:

Haar definitieve goedkeuring te hechten aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van de gemeenten, vermeld in artikel 85, §5, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het kader van de voortgangstoets van 2018.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van de gemeenten, vermeld in artikel 85, §5, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het kader van de voortgangstoets van 2018;
- het advies van de Inspectie van Financiën van 11 januari 2019.