

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende het sociaal beheer van woningen
- Principiële goedkeuring met het oog op adviesvraag bij de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1. context

Het sociaal beheersrecht is een bijzonder instrument van het woonbeleid dat kan bijdragen tot het verbeteren van de woningkwaliteit en tot het verhogen van het aanbod van betaalbare woningen. Ondanks deze tweeledige doelstelling wordt het instrument op heden amper gebruikt. Daarom werd het sociaal beheersrecht, in samenwerking met een aantal steden en gemeenten, aan een grondige evaluatie onderworpen. De resultaten van de evaluatie resulteerden in een aantal voorstellen tot wijzigingen van artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, opgenomen in het decreet van 4 mei 2018 houdende 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.

Conform het nieuwe artikel 90 van de Vlaamse Wooncode wordt aan de gemeente het recht verleend om gedurende negen jaar een woning in sociaal beheer te nemen die minstens twee jaar is opgenomen in het leegstandsregister, het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of het register van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Gedurende de looptijd van het sociaal beheersrecht zal de gemeente de woning dus in de plaats van de eigenlijke woningbezitter beheren. Concreet houdt dit in dat de gemeente het recht heeft om werken uit te voeren in de woning, en de woning sociaal kan verhuren. In ruil voor de uitoefening van het sociaal beheersrecht ontvangt de woningbezitter een jaarlijkse vergoeding die overeenkomt met de onroerende voorheffing en het eventuele batig saldo op het einde van het beheersrecht.

Het voorliggende ontwerp van besluit regelt de verdere uitwerking en de operationalisering van het sociaal beheersrecht zoals gewijzigd bij het voormeld decreet van 4 mei 2018. Zo worden de werkzaamheden en de beheerskosten bepaald die de normale looptijd van het sociaal beheersrecht kunnen verlengen. Ook regelt het ontwerp van besluit de procedure om beroep in te stellen tegen de beslissing tot vestiging en de beslissing tot uitoefening van het sociaal beheersrecht. Verder worden de voorwaarden waaronder de laatste bewoner een absolute prioriteit heeft bij de

toewijzing van de woning vastgelegd en worden twee modellen van authentieke akte aan het ontwerp van besluit gevoegd. Tot slot worden nog een aantal verouderde verwijzingen naar het sociaal beheersrecht en de Vlaamse Grondenbank opgeheven en worden de nieuwe decretale bepalingen aangaande het sociaal beheersrecht in werking gesteld.

1.2 Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 2

Dit artikel stelt de werkzaamheden vast waarvan de kosten in aanmerking komen voor een verlenging van de termijn voor de uitoefening van het sociaal beheersrecht.

Gedurende de termijn van het sociaal beheersrecht kan de gemeente de woning verhuren als sociale huurwoning. De gemeente moet er dan logischerwijze wel voor zorgen dat de woning minstens voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen, vastgesteld in de Vlaamse Wooncode. Hiertoe werd decretaal verankerd dat de gemeente renovatiewerkzaamheden kan uitvoeren.

De normale termijn voor uitoefening van het sociaal beheersrecht bedraagt negen jaar. Als die termijn echter niet volstaat om de kosten van de renovatiewerkzaamheden en de beheerskosten te recupereren, dan kan deze verlengd worden met de termijn die de gemeente nodig acht om de voormelde kosten te recupereren.

Voor de vaststelling van de renovatiewerkzaamheden en de kostprijs wordt in het ontworpen artikel verwezen naar de simulatietabel voor investeringsverrichtingen zoals vastgesteld door de Vlaamse regering krachtens artikel 3, §1, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017. Die simulatietabel bevat een opsomming van renovatiewerkzaamheden met hun maximale kostprijs, gekoppeld aan de oppervlakte van de woning. De gemeenten beschikken zodoende over een handig rekenblad waarmee ze kunnen nagaan welke werkzaamheden voor welk bedrag in aanmerking komen voor een eventuele verlenging van het sociaal beheersrecht.

Voor zover nodig wordt nog benadrukt dat de verwijzing naar de simulatietabel voor investeringsverrichtingen niet inhoudt dat de VMSW de kostprijs van de renovatiewerkzaamheden zal financieren. Het is de gemeente zelf die verantwoordelijk is voor de uitoefening van het sociaal beheersrecht en de kostprijs van de renovatiewerkzaamheden moet financieren.

Artikel 3

Naast de kosten voor renovatiewerkzaamheden, vermeld in het ontworpen artikel 2, kunnen ook normale beheerskosten in aanmerking komen voor de verlenging van de termijn van het sociaal beheersrecht. De normale beheerskosten zijn de kosten voor de organisatie en opvolging van het sociaal beheersrecht. Om onduidelijkheid omtrent het begrip te vermijden worden in dit ontworpen artikel de normale beheerskosten nader omschreven. Concreet gaat het over de kosten voor de ontruiming van de woning in functie van het beheer en de kosten voor het financieel, juridisch en administratief beheer, de kosten voor het technisch beheer en de kosten voor het beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering van schoonmaakdiensten.

De kosten voor de ontruiming van de woning worden apart vermeld daar deze kosten, in tegenstelling tot de kosten voor afvalverwijdering, worden gemaakt alvorens de huurovereenkomst in werking treedt. Het gaat hier bovendien ook niet om de afbraakwerken die

noodzakelijk zijn om de renovatiewerken te kunnen uitvoeren. Wel gaat het over de kosten die de gemeente moet maken om de betrokken woning te laten ontruimen. Het woord ontruimen moet in de ruime zin worden opgevat en kan slaan op zowel de ontruiming van goederen als de uithuiszetting van de personen die in de woning verblijven. Concreet kan de gemeente bijvoorbeeld de volgende kosten in rekening brengen: de kosten voor de huur van een container, de kosten om achtergelaten goederen (resten van druggebruik, ongedierte, afvalophoping...) uit de woning te verwijderen, de kosten om de deurwaarder de woning te laten ontruimen... De kosten voor de verwijdering van asbest vallen hier evenwel niet onder. Deze kosten worden beschouwd als renovatiewerken en werden dan ook opgenomen in de simulatietabel voor investeringsverrichtingen.

De voormelde kosten komen enkel in aanmerking voor de verlenging van de termijn van het sociaal beheersrecht in de mate dat de kosten niet buitensporig zijn. Dit hoeft evenwel niet te worden opgenomen in het ontwerp van besluit, daar het evenredigheids- en het zuinigheidsbeginsel automatisch verhinderen dat de gemeente buitensporige kosten maakt en aanrekent.

Artikel 4

Dit artikel regelt de procedure van het beroep tegen de beslissing tot vestiging en uitoefening van het sociaal beheersrecht. Het artikel is voldoende duidelijk en behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 5

Dit artikel bepaalt onder welke voorwaarden de laatste bewoner van de woning onder sociaal beheer een absolute prioriteit krijgt bij de toewijzing van de woning.

Om te kunnen genieten van de absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning onder sociaal beheer moet de laatste bewoner voldoen aan dezelfde voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen als een kandidaat-sociale huurder (artikel 95, §1, eerste lid, 1^o, van de Vlaamse Wooncode). Het sociaal beheersrecht is immers een sociaal instrument dat, naast het verbeteren van de woningkwaliteit, beoogt meer betaalbare woningen op de markt te brengen. Het is dan ook logisch dat een kwetsbare huurder-bewoner een absolute prioriteit krijgt bij de toewijzing van de woning onder sociaal beheer. Dit geldt tevens voor de eigenaar-bewoner die voldoet aan de voormelde voorwaarden.

Artikel 6

Dit artikel voegt twee modelakten toe aan het voorliggend ontwerp van besluit voor de overschrijving van 1) de beslissing tot vestiging en 2) de beslissing tot beëindiging van het sociaal beheersrecht in de registers van de hypothecaire openbaarmaking.

Artikel 7

In dit artikel wordt een overbodige verwijzing naar het sociaal beheersrecht in de titel van het besluit van 6 oktober 1998 'betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen' geschrapt. Het sociaal beheersrecht wordt voortaan immers uitsluitend geregeld door het nieuwe artikel 90 van de Vlaamse Wooncode en dit uitvoeringsbesluit.

Artikel 8 tot en met artikel 10

In deze artikelen worden achterhaalde verwijzingen naar de Vlaamse Grondenbank opgeheven. Het e-voorkooploket fungeert immers als het unieke loket waar alle aanbiedingen en uitoefeningen van voorkooprechten verlopen.

Artikel 11 en artikel 12

In deze artikelen worden eveneens verwijzingen naar het sociaal beheersrecht opgeheven. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 7.

Artikel 13

Dit artikel doet de nieuwe decretale bepalingen aangaande het sociaal beheersrecht in werking treden.

Artikel 14

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

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

Het voorstel heeft geen weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Het decreet van 4 mei 2018 en het voorliggende ontwerp van besluit werken de belangrijkste knelpunten en toepassingsproblemen bij de uitoefening van het sociaal beheersrecht weg. Het nieuwe en vereenvoudigde sociaal beheersrecht zorgt aldus voor een vermindering van gemeentelijke lasten bij de uitoefening van het sociaal beheersrecht. Bovendien kunnen de gemeenten de gemaakte beheerskosten en kosten voor renovatiewerkzaamheden doorrekenen aan de woningbezitter. De weerslag van het voorstel op de gemeenten is dan ook eerder beperkt.

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

Het voorstel heeft geen weerslag op het vlak van het personeelsbestand en de personeelsbudgetten.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het bijgaande ontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2019/54 van 5 februari 2019.

De beleidscontouren werden vastgelegd in het decreet van 4 mei 2018 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. Een reguleringssimpactanalyse moet niet worden opgemaakt en het advies van de Vlaamse Woonraad moet niet worden gevraagd.

Het voorliggend ontwerp van besluit bevat geen uitwisseling van persoonsgegevens. Het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit moet dan ook niet worden ingewonnen.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit betreffende het sociaal beheer van woningen en aan de bijbehorende bijlagen;
2. het ontwerp van besluit niet te beschouwen als een basisuitvoeringsbesluit in de zin van 21 artikel, §2, tweede lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode;
3. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering vermeld in punt 1, het advies in te winnen van de Raad van State, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van binnenlands bestuur, inburgering, wonen, gelijke kansen en armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit betreffende het sociaal beheer van woningen
- bijlagen bij het goed te keuren ontwerp van besluit
- het advies van de Inspectie van Financiën van 6 februari 2019