



Vlaanderen
is wonen

Wonen- Vlaanderen

TE HUUR
W
0486 50 50 60



Het sociaal beheersrecht in een nieuw jasje



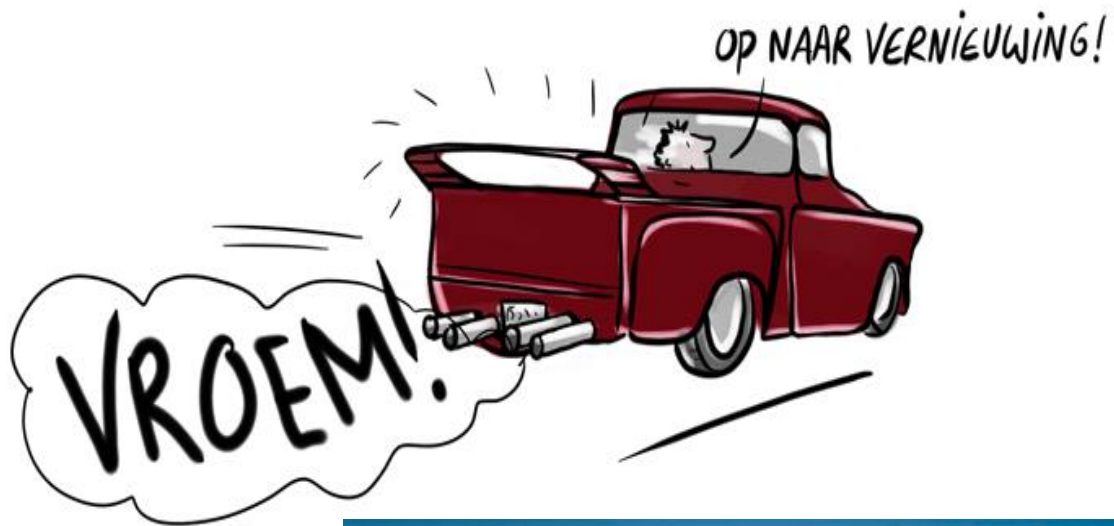
Vlaanderen
is wonen



**Is dit alles ?
Alleen maar de
verpakking ?**



Vlaanderen
is wonen



Vlaanderen
is wonen

Doel van vandaag

- ▶ Ik wil dat jullie na deze sessie zin krijgen om het sociaal beheersrecht toe te gaan passen in jullie gemeente
- ▶ Decreet en BVR toelichten
- ▶ Kennis laten maken met draaiboek





- ▶ Draaiboek op website van Wonen-Vlaanderen : www.wonenvlaanderen.be/...
- ▶ Praktische begeleiding door het proces met uitleg over de wetgeving, de procedure met voorbeeldbrieven en documenten
- ▶ Met dank aan werkgroep waarin enkele gemeenten een zeer actieve inbreng gehad hebben.
- ▶ Levend document !

Waarom een wijziging ?

- ▶ Logge procedures
- ▶ Zeer arbeidsintensief
- ▶ Sterke administratieve en juridische ondersteuning nodig, dus bijna enkel toepasbaar in een grote stad

Wetteksten

BELGISCH
STAATSBLAD

MONITEUR
BELGE

Publicatie overeenkomstig artikelen 472 tot 478 van de programmawet van 24 december 2002, gewijzigd door de artikelen 4 tot en met 8 van de wet houdende diverse bepalingen van 20 juli 2005.

Dit *Belgisch Staatsblad* kan geconsulteerd worden op :
www.staatsblad.be

Bestuur van het Belgisch Staatsblad, Antwerpsesteenweg 53, 1000 Brussel - Adviseur-generaal : A. Van Damme

Gratis tel. nummer : 0800-98 809

182e JAARGANG



N. 264

Publication conforme aux articles 472 à 478 de la loi-programme du 24 décembre 2002, modifiés par les articles 4 à 8 de la loi portant des dispositions diverses du 20 juillet 2005.

Le *Moniteur belge* peut être consulté à l'adresse :
www.moniteur.be

Direction du Moniteur belge, chaussée d'Anvers 53, 1000 Bruxelles - Conseiller général : A. Van Damme

Numéro tél. gratuit : 0800-98 809

182e ANNEE

WOENSDAG 22 AUGUSTUS 2012
EERSTE EDITIE

MERCREDI 22 AOUT 2012
PREMIERE EDITION

- ▶ Decreet van 4 mei 2018 : grondige wijziging artikel 90 VWC ivm sociaal beheersrecht
- ▶ BVR van 17 mei 2019 : uitvoeringmodaliteiten
- ▶ Opgelet : nog niet in werking. Pas 10 dagen na publicatie in Belgisch Staatsblad



Vlaanderen
is wonen

Wat ?



Het sociaal beheersrecht heeft als doel de leegstand en verkrotting te bestrijden, en probleemwoningen na herstel opnieuw op de woningmarkt te brengen tegen sociale voorwaarden. Het beoogt dus zowel een verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium als een uitbreiding van het aanbod van betaalbare woningen.

Welke woningen ?

woningen die minstens 2 jaar opgenomen zijn in

- ▶ het leegstandsregister, of
- ▶ de inventaris van ongeschikte- en onbewoonbare woningen of
- ▶ het register van verwaarloosde woningen of gebouwen, als de woningbezitter ze niet zelf bewoont,



Vlaanderen
is wonen

Wie ?

- ▶ Enkel de gemeente mag het sociaal beheersrecht uitoefenen
- ▶ De gemeente neemt het beheer over de woning tijdelijk af van de eigenaar, voor herstel en sociale verhuring
- ▶ De eigenaar behoudt wel het eigenaarschap van de woning, maar verliest tijdelijk het genotsrecht en het recht om de woning te beheren.



Hoe lang ?

- ▶ Een woning in sociaal beheer wordt voor minstens 9 jaar aan de eigenaar onttrokken.
- ▶ de gemeente verhuurt de woning sociaal, na uitvoering van de nodige werken.
- ▶ Als de termijn van 9 jaar niet volstaat om de kosten van de renovatie, de jaarlijkse vergoeding aan de woningbezitter en de normale beheerskosten te recupereren, wordt deze termijn verlengd met de termijn die de gemeente nodig acht om de voormelde kosten te recupereren.

Visie

► De gemeente bepaalt best vooraf een visie en globale aanpak. Ze maakt afspraken over ondermeer :

- Welke panden ? Allemaal of op basis van selectiecriteria?
- Partners ?
- Voortraject ?
- Budget ?
-



Procedure

- ▶ Stap 1 : kennisgeving van woningbezoek om de kosten (lees ook haalbaarheid) in te schatten
 - Kan met machtiging burgemeester
 - Moet met machtiging politierechter indien nog bewoond en men geen toegang krijgt
 - Interessant om eventueel al potentiële verhuurder (SVK of SHM) mee te nemen
 - 2 modelbrieven in draaiboek

Procedure



- ▶ Stap 1 (vervolg) : Woningbezoek
 - Met expert die de kosten kan inschatten
 - Doel = minimaal de woningkwaliteitsnormen van Vlaanderen behalen, maar mag iets meer zijn
 - Denken op termijn van minimaal 9 jaar of langer : welke kosten voor deze levensduur ?
 - Kosten begrensd door simulatietabel VMSW :
<https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-professioneel/Woningbouw-en-renovatie/Ontwerp-en-bestek/Simulatietabel>



Procedure

- ▶ Stap 2 : hoorplicht en beslissing gemeente
 - De gemeente die een woning in sociaal beheer wil nemen deelt dat per aangetekende brief mee aan de woningbezitter en nodigt hem uit zijn opmerkingen aan de gemeente te bezorgen binnen een termijn van een maand.
 - Kans om mondeling gehoord te worden
 - modelbrief

Procedure

- ▶ Stap 2 (vervolg) :
 - Beslissing door CBS
 - Al dan niet sociaal beheer toepassen ifv van de argumentatie en concrete plannen woningbezitter
 - Deadline : uiterlijk binnen 6 maanden na kennisgeving intentie
 - Formele kennisgeving nodig via brief burgemeester
 - Modelbrieven

Procedure

- ▶ Stap 3 : overschrijving van het sociaal beheersrecht in register van hypothecaire openbaarmaking
→ modelakte



Procedure

- ▶ Stap 4 : uitvoering van de werken en bepaling termijn sociaal beheer
 - Werken uitvoeren vóór de verhuring
 - Via offerte, raamcontract, ...
 - Budget voorzien !
 - Termijn ifv kostprijs renovatiewerken, inclusief “normale beheerskosten” die door de gemeente gemaakt werden



Procedure

► Stap 4 (vervolg) :

→ Normale beheerskosten :

- × de kosten van de ontruiming van de woning;
- × de kosten van het financieel, juridisch en administratief beheer;
- × de kosten van het technisch beheer;
- × de kosten van het beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten.

→ Steeds principe van zorgvuldig beheer : kosten mogen niet buitensporig zijn



Procedure

▶ Stap 4 (vervolg) :

- Inschatting termijn niet eenvoudig : op basisraming kostprijs renovatiewerken, beheerskosten en huurinkomsten
- Indien verlenging nodig : tijdig woningbezitter informeren
- Indien termijn te lang : batig saldo naar woningbezitter

Procedure

- ▶ Stap 5 : beëindiging sociaal beheer
 - Na afloop termijn
 - Met modelakte
 - Kan uitzonderlijk ook vóór aanvang werken door de gemeente
 - Kan uitzonderlijk ook door woningbezitter indien die alle gemaakte kosten terugbetaalt aan de gemeente



Rechten woningbezitter

- ▶ Beroep mogelijk bij minister binnen 30 dagen na kennisgeving beslissing gemeente : de minister beslist binnen de 3 maanden.
- ▶ Vergoeding : jaarlijks de onroerende voorheffing

Bewoners - huurders

- ▶ Bij aanvang sociaal beheer : voorrang voor laatste bewoner
- ▶ Bij einde sociaal beheer : woningbezitter moet huurcontract dat de gemeente gesloten heeft naleven



