



Vlaanderen  
is wonen

# Dag van het Lokale Woonbeleid

Bouwen aan wonen

## Eerste stappen in het sociaal beheersrecht

Met:

- Ivan Peeters - [Ivan.peeters@vlaanderen.be](mailto:Ivan.peeters@vlaanderen.be)
- Delphine Bogaert (Sint-Truiden)
- Marieke Valkeniers (AG Stadsontwikkeling Leuven)
- Jan Frans (Leuven)

Sessieronde 1 – 10u15-11u45



## Sessieverloop / programma / inhoud / ...



Deel 1: Introductie: wat is sociaal beheersrecht?



Deel 2: Getuigenis Sint-Truiden



Deel 3: Getuigenis Leuven



# Introductie

Krachtlijnen en stand van zaken

# Nog even snel opfrissen wat en hoe



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,



## 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 in een notendop

- ▶ **Stap 1** : kennisgeving van intentie om sociaal beheer uit te oefenen en woningbezoek om de kosten (lees ook haalbaarheid) in te schatten
- ▶ **Stap 2** : woningbezoek met expert om de haalbaarheid, kosten en duurtijd van het sociaal beheer in te schatten
- ▶ **Stap 3** : hoorplicht en beslissing gemeente (CBS, uiterlijk 6 maanden na kennisgeving intentie)
- ▶ **Stap 4** : overschrijving in register van hypothecaire openbaarmaking

# Procedure in een notendop

- ▶ **Stap 5** : uitvoering van de werken en bepaling termijn sociaal beheer
  - Werken uitvoeren vóór de verhuring (minimale WK gegarandeerd)
  - Via offerte, raamcontract, ...
  - Budget voorzien op de begroting !
  - Termijn ifv kostprijs renovatiewerken, inclusief “normale beheerskosten” die door de gemeente gemaakt werden
  - Procedure indien termijn ontoereikend
- ▶ **Stap 6** : beëindiging sociaal beheer





- ▶ Draaiboek sociaal beheer op website van Wonen-Vlaanderen :  
[www.wonenvlaanderen.be/...](http://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.

## Stand van zaken – eerste ervaringen

- ▶ Geen formele rapportering aan Wonen-Vlaanderen, dus we beschikken niet over (actuele) cijfers
- ▶ Toch een relatief goede kijk op wat er beweegt via vragen die binnenkomen bij mezelf als aanspreekpunt en de ervaringen die gedeeld werden tijdens een thematische overlegtafel op 1 december
- ▶ Enkele gemeenten zijn actief aan de slag gegaan, waaronder Sint-Truiden en Leuven die hierna aan bod komen
- ▶ Maar, ook initiatieven in Sint-Niklaas, Menen, Sint-Pieters-Leeuw, Halle + intenties in Gent, Antwerpen, ...

# Stand van zaken – eerste ervaringen

- ▶ Nog maar enkele woningen concreet in SB genomen
- ▶ Ook al 2 beroepen bij de minister ingediend en behandeld
- ▶ Wel meerdere initiatieven in meerdere gemeenten en uit de praktijk blijkt dat het “dreigen met” al heel wat in beweging kan zetten
- ▶ In diverse gemeenten wordt nu nog gewerkt aan het selecteren van potentiële dossiers
- ▶ Samenwerking in sommige gemeenten met “Warm Nest”

## Vragen - knelpunten

- ▶ Wat is de rol van de gemeente en in welke mate kunnen taken/bevoegdheden worden overgedragen aan bvb. een autonoom gemeentelijk bedrijf, aan SVK, ... ?
  - Alle formele beslissingen inzake uitoefening sociaal beheer strikt te nemen door de gemeente zelf, maar de praktische uitvoering kan perfect aan vastgoedbedrijf/SVK/... uitbesteed worden
- ▶ Niet eenvoudig om andere gemeentelijke diensten (bvb. financiën) mee te krijgen. Een inschatting van het budget maken en daarvoor ook een bedrag op de begroting ingeschreven krijgen vraagt soms overtuigingskracht (en steun CBS uiteraard)
- ▶ Starten van de werken best pas na verstrijken beroepstermijn bij de minister

# Vragen - knelpunten

- ▶ Hypothecaire inschrijving liep aanvankelijk niet vlot, maar nu blijkbaar wel opgelost ?
- ▶ Premies/subsidies combineerbaar ?
  - Vlaamse renovatiepremie enkel voor particulieren
  - Andere (gemeentelijke) premies : geen probleem om deze te combineren met sociaal beheer
- ▶ Complexiteit simulatietabel VMSW om maximale kost in te schatten : hulp evt via SHM
- ▶ Wetgeving op overheidsopdrachten : uiteraard van toepassing



Vlaanderen  
is wonen



# Getuigenis Sint-Truiden



# Doel

- verder inzetten op activering niet benutte woningen
- verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium
- als een uitbreiding van het aanbod van betaalbare woningen

# Plan van aanpak

Midden 2020

eind 2021

begin 2022

Vorbereidende werken:

- opstellen plan van aanpak
- lijst woningen
- prioritaire panden
- raming budget
- Overleg SVK + stadsdiensten



STAP 0:  
waarschuwings-  
brief



STAP 1:  
kennisgeving aan  
eigenaar van  
prioritair pand



STAP 2:  
hoorplicht +  
beslissing



STAP 3:  
overschrijving in  
register van  
hypothecaire  
openbaarmaking



STAP 4:  
uitvoering sociaal  
beheersrecht

# Vorbereidende werken: samenstelling lijst potentiële woningen

**Basis:** woningen die minstens twee jaar zijn opgenomen in:

- het stedelijk leegstandsregister
- het stedelijk verwaarlozingsregister
- de Vlaamse inventaris van ongeschikte- en onbewoonbare woningen (VIVOO)

**MAAR:** woningen met vrijstelling van heffing buiten scope gelaten

	<b>totaal op register</b>	<b>Meer dan 2 jaar + geen vrijstelling</b>
<b>Leegstand</b>	255	84
<b>Verwaarlozing</b>	40	3
<b>VIVOO</b>	85	10



Panden die opgenomen zijn op leegstands- & verwaarlozingsregister krijgen automatisch vrijstelling van leegstandsheffing, maar behoren wel tot de scope

# Vorbereidende werken: prioritaire panden



Had beter kunnen gebeuren na 'stap 0' gelet op de beweging op de lijst + reactie die binnenkomt op informatieve brief

# Vorbereidende werken: raming budget

Rekening houdend met sociale verhuurprijzen werden de huurinkomsten (en dus maximum renovatiekost) ingeschat voor verschillende woningtypes in de stad en de deelgemeenten.

9 jaar sociale verhuring *	Minimale woningkwaliteitseisen		Normen en doelstellingen SURE20250	
Type	Huurinkomsten stad Sint-Truiden	Huurinkomsten deelgemeenten	Huurinkomsten stad Sint-Truiden	Huurinkomsten deelgemeenten
Studio	32.175 €	31.680 €	41.580 €	41.085 €
App/woning 1 slk	38.115 €	37.620 €	47.520 €	47.025 €
App/woning 2 slk	40.095 €	39.600 €	49.500 €	49.005 €
App/woning 3 slk	45.045 €	44.550 €	54.450 €	53.955 €
App/woning 4 slk	49.005 €	48.510 €	58.410 €	57.915 €
App/woning 5 slk	50.985 €	50.490 €	60.390	59.895

\*Jaarlijkse terugbetaling van onroerende voorheffing aan woningbezitter werd in mindering gebracht.

# Vorbereidende werken: gesprek SVK + stadsdiensten

Afstemming met:

- SHM
- SVK
- Dienst overheidsopdrachten
- Dienst Patrimonium

# STAP 0: Waarschuwingsbrief

Informatieve brief aan eigenaars van alle woningen in de scope

Doel:

- Bekendmaking intentie stad rond toepassing sociaal beheersrecht
- Melding dat hun woning in aanmerking komt voor SB
- Wijzen op advies-en ondersteuningsmogelijkheden via woonenergieloket en technisch advies
- Vraag naar intenties m.b.t. het pand

	Aangeschreven	Reacties
<b>Leegstand</b>	84	58 - schrapping: 14 - Vrijstelling: 18
<b>Verwaarlozing</b>	3	1
<b>VIVOO</b>	10	0

# STAP 1: kennisgeving aan eigenaar van prioritair pand

Via aangetekende brief  
4 panden 'meest prioritair'

Woningbezoek 31/05/2022:

- eerste inschatting staat van de woning + mogelijke renovatiekost
- Afwezigheid van vergunningsplichtige werken

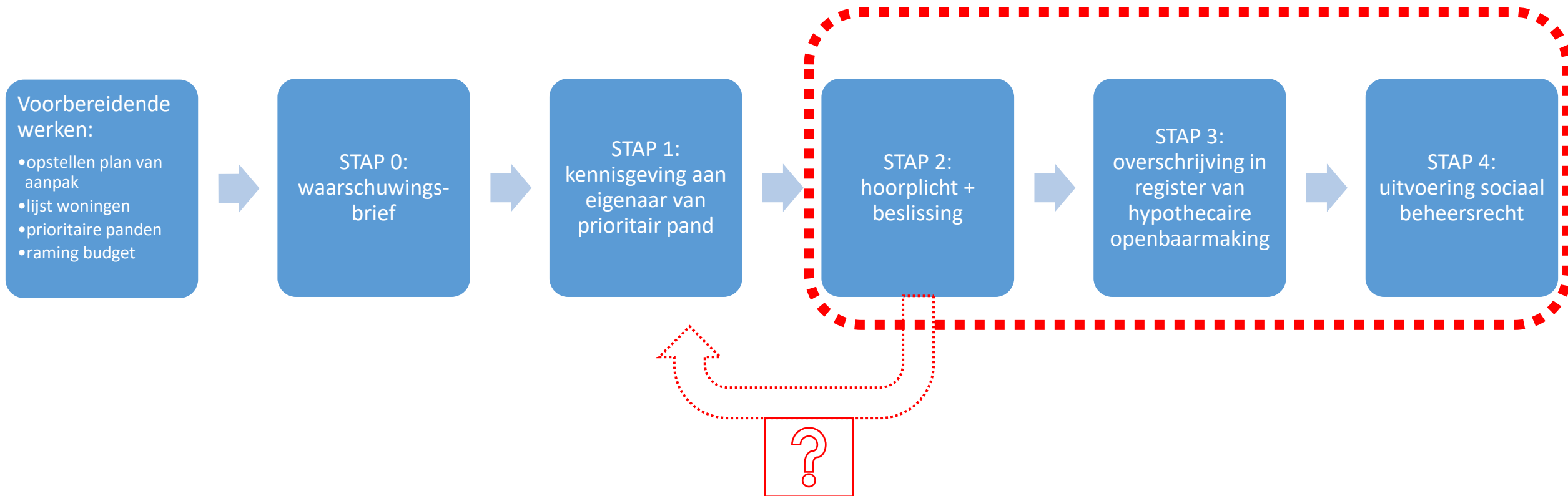
Bij 1 woning was eigenaar niet komen opdagen

→ Uitnodiging tot hoorzitting op 16/06/2022 (ook niet opgedaagd)

→ Toegangsbevel burgemeester opgemaakt



# Volgende stappen te ondernemen



**Vragen?**



# Getuigenis Leuven

# Plan van aanpak



# Achtergrond

- Zowel strijd tegen leegstand & verkrotting als aanbod betaalbaar wonen zijn speerpunten van woonbeleid
- SBR opgenomen in bestuursnota 'Baanbrekend Leuven'
- Jaarlijks budget voorzien in MJP vanaf 2021
- Plan van aanpak goedgekeurd eind 2020

# Plan van aanpak

- Vastleggen selectiecriteria, gespreid over verschillende fases van de procedure
  - ◆ Wettelijke bepalingen
  - ◆ Haalbaarheid (technisch en financieel)
  - ◆ Verhuurbaarheid
  - ◆ Pragmatische criteria
- Vastleggen ruwe taakverdeling
  - ◆ Dienst wonen: algemeen kader, uitzuiveren inventarissen, conformiteitsonderzoeken
  - ◆ AG Stadsontwikkeling Leuven: formele procedurele stappen, renovatie van de woningen
  - ◆ Sociaal verhuurkantoor: uiteindelijk verhuur
- SWO afgesloten tussen stad en AG

# Selectiecriteria – fase 1

## Uitzuiveren inventarissen

- Minstens 2 jaar opgenomen
- Geen niet-zelfstandige woningen
- Geen vrijstelling van belasting toegekend
- Woning moet stedenbouwkundig vergund of vergund geacht zijn
- Geen strafrechtelijke procedure woningkwaliteit lopend
- Geen beschermd of vastgesteld onroerend erfgoed
- Geen bewoonde panden
- Specifieke eigendomssituaties
- Dossiergebonden redenen

	2021 VIVOO	2021 LS	2021 TOTAAL	2022 VIVOO	2022 LS	2022 TOTAAL
<b>Startaantal = aantal woningen opgenomen op 1/1</b>	<b>840</b>	<b>362</b>	<b>1202</b>	<b>697</b>	<b>335</b>	<b>1032</b>
criterium 1: minstens 2 jaar op inventaris/register	534	144	678	231	97	328
<b>Subaantal na criterium 1</b>	<b>306</b>	<b>218</b>	<b>524</b>	<b>466</b>	<b>238</b>	<b>704</b>
criterium 2: geen kamers	114	68	182	202	85	287
<b>Subaantal na criterium 2</b>	<b>192</b>	<b>150</b>	<b>342</b>	<b>264</b>	<b>153</b>	<b>417</b>
criterium 3: geen strafrechtelijke procedure	89	0	89	144	0	144
<b>Subaantal na criterium 3</b>	<b>103</b>	<b>150</b>	<b>253</b>	<b>120</b>	<b>153</b>	<b>273</b>
criterium 4: geen vrijstelling toegekend	28	38	66	28	43	71
<b>Subaantal na criterium 4</b>	<b>75</b>	<b>112</b>	<b>187</b>	<b>92</b>	<b>110</b>	<b>202</b>
criterium 5: stedenbouwkundige situatie	18	3	21	18	1	19
<b>Subaantal na criterium 5</b>	<b>57</b>	<b>109</b>	<b>166</b>	<b>74</b>	<b>109</b>	<b>183</b>
criterium 6: geen erfgoed	1	1	2	1	1	2
<b>Subaantal na criterium 6</b>	<b>56</b>	<b>108</b>	<b>164</b>	<b>73</b>	<b>108</b>	<b>181</b>
criterium 7: geen bewoning	2	3	5	0	6	6
<b>Subaantal na criterium 7</b>	<b>54</b>	<b>105</b>	<b>159</b>	<b>73</b>	<b>102</b>	<b>175</b>
criterium 8: eigendomssituatie	0	36	36	1	37	38
<b>Subaantal na criterium 8</b>	<b>54</b>	<b>69</b>	<b>123</b>	<b>72</b>	<b>65</b>	<b>137</b>
criterium 9: dossiergebonden	52	48	100	71	53	124
<b>Eindaantal = aantal potentiële woningen SB</b>	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>13</b>



# Selectiecriteria – fase 2

## Na plaatsbezoek

- Bereidheid en haalbaarheid SVK
- Renovatietermijn < 12 maanden
- Nog minstens 15 jaar doorlopende bewoning mogelijk
- Geen vergunningsplichtige werken nodig
- Termijn terugvordering <= 15 jaar
  - ◆ Studio: 54.000 euro
  - ◆ Appartement / woning 1 slaapkamer: 63.000 euro
  - ◆ Appartement / woning 2 slaapkamers: 80.000 euro
  - ◆ Appartement / woning 3 slaapkamers: 92.000 euro
  - ◆ Appartement / woning 4 of meer slaapkamers: 118.000 euro
- Beschikbaar budget

# Selectiecriteria – fase 3

## Na hoorplicht

- Bezwaren en opmerkingen geformuleerd door eigenaar
- Juridische moeilijkheden
- Andere sociale, humane of ethische bezwaren

# Concrete aanpak



# Concrete aanpak

## Voor collegebesluit vestiging sociaal beheer

- Na ontvangst lijst potentiële woningen > 1<sup>ste</sup> rondgang op openbaar domein
- Plaatsbezoeken in aanwezigheid van woningcontroleur, facilitair beheerder, SVK
  - ◆ In onderling overleg eigenaar
  - ◆ Na machtiging burgemeester
    - ▶ In aanwezigheid van wijkagent & slotenmaker
    - ▶ Kort geding aangespannen bij voorzitter REA door eigenaar
- Geen verzoeken hoorzitting in 2021
- In 2021 > 2 collegebesluiten vestiging sociaal beheer

# Concrete aanpak

## Na collegebesluit vestiging sociaal beheer

- Kennisgeving collegebesluit middels betekening gerechtsdeurwaarderexploot
- Tegen beide besluiten door eigenaar beroep ingediend bij minister
  - ◆ MB 1<sup>ste</sup> woning: sociaal beheer gevestigd
  - ◆ MB 2<sup>e</sup> woning: geen sociaal beheer gevestigd
    - ▶ Omwille van nieuwe elementen in het beroepsschrift niet gekend door stad Leuven > woning voorwerp van gerechtelijke procedure aangaande een bouwaansprakelijkheidsgeschil waarbij gerechtsdeskundige is aangesteld
- TIP
  - ◆ Wacht met overschrijving AAPD & start renovatiewerken tot uitspraak over sociaal beheer in kader van beroepsprocedure
    - ▶ Hoewel beroep uitoefening sociaal beheersrecht niet opschort

# Concrete aanpak

## Ministerieel besluiten beroepsprocedure

- MB 1<sup>ste</sup> woning: sociaal beheer gevestigd
  - ◆ *Wat betreft het argument van de indiener van het beroep, kortweg gezegd de onmogelijkheid tot bewoning van de betrokken woning omwille van de slechte gezondheidstoestand van zijn/haar moeder, is de administratieve beroepsinstantie van oordeel dat dit geen rechtens relevante reden is om geen sociaal beheer te vestigen.*
  - ◆ *De indiener van het beroep kon dit [de leegstand] vermijden door de woning te verhuren of op een andere wijze door een derde te laten gebruiken.*
  - ◆ *De administratieve beroepsinstantie merkt op dat de woning inmiddels al ruim gedurende zes jaar ononderbroken onbewoond is gebleven. Het argument dat er een gebrek aan tijd is geweest om concrete stappen te zetten teneinde het huis te laten bewonen, kan daarom niet ernstig genomen worden.*
  - ◆ *Een intentieverklaring van een kandidaat-huurder om de woning te willen huren als hoofdverblijfplaats biedt bij gebrek aan bindende kracht niet dezelfde zekerheid als een eenzijdige huurbelofte. [...] Een latere bewoning, al dan niet op korte termijn, is derhalve niet gegarandeerd.*

# Concrete aanpak

## Ministerieel besluiten beroepsprocedure

- MB 2<sup>e</sup> woning: geen sociaal beheer gevestigd
  - ◆ *Het betoog van de indiener van het beroep dat de betrokken woning in goede staat verkeert en om die reden niet aan het sociaal beheersrecht onderworpen mag worden, is dan ook feitelijk en rechtens irrelevant.*
  - ◆ *Dat de leegstand zogenaamd hardnekkig moet zijn om in aanmerking te komen voor de vestiging van het sociaal beheersrecht, is evenmin een wettelijk of reglementair bepaalde vereiste.*
  - ◆ In verband met argument beroepsschrift schending artikel 16 van de Grondwet:
    - ▶ *In casu wordt het eigendomsrecht kennelijk niet ontnomen maar wordt dit recht middels de vestiging van het sociaal beheersrecht enkel tijdelijk beperkt.*
    - ▶ *Er dient op te worden gewezen dat de gevolgen van het sociaal beheersrecht niet wezenlijk verschillend of manifest zwaarder zijn dan wanneer de eigenaar de woning in eigen beheer zou verhuren.*

# Concrete aanpak

## Renovatie

- Coördinatie werken bij facilitair beheerder AG
- Raamovereenkomst kluswerken sociale economie
- Architectenpoule AG voor renovatie woningpatrimonium groep Leuven
  
- Timing



# Concrete aanpak

Waar liepen we tegenaan...

- Wat met mede-eigendom?
  - ◆ Wie syndicus?
  - ◆ Sleutel gemeenschappelijke delen bij plaatsbezoek na machtiging burgemeester
  - ◆ Autostaanplaats bij appartement begrepen in sociaal beheer?
  
- Eigenaar reageert op niets
  - ◆ Wat met overdracht van meterstanden?
  - ◆ Wat met nog in woning aanwezige huisraad?
  - ◆ Geen rekeningnummer om jaarlijkse vergoeding te betalen

# Resultaten



# Hoeveel in sociaal beheer?

- 2021: 23 woningen
  - ◆ 1 geschrapt uit inventaris
  - ◆ 4 niet aangeschreven voor plaatsbezoek
  - ◆ 3 sociaal beheer ook niet de oplossing
  - ◆ 5 aangekocht
    - ▶ 1 na minnelijke onderhandeling met eigenaar door AG > na renovatie Housing First
    - ▶ 4 na uitoefening voorkooprecht door stad Leuven
  - ◆ 5 opvolging door wonen binnen reguliere procedures
  - ◆ 3 in opvolging SBR, nog geen beslissing
  - ◆ 2 beslissing SBR
    - ▶ 1 beroep door minister ingewilligd
- 2022: 13 woningen
  - ◆ 3 geschrapt uit inventaris
  - ◆ 10 in opvolging SBR, nog geen beslissing

# Algemene bevindingen

- Resultaat instrument SBR niet enkel afmeten aan aantal woningen in SB
- Aantal oude dossiers opnieuw in beweging
- SBR is tijdsintensief
- SBR is niet de oplossing voor alle dossiers
- Samenhang met andere instrumenten, o.a. belasting
- Samenwerking met AG is in Leuven essentieel



Marieke Valkeniers, vastgoedjurist AGSL

[marieke.valkeniers@leuven.be](mailto:marieke.valkeniers@leuven.be)

Jan Frans, diensthoofd wonen stad Leuven

[jan.frans@leuven.be](mailto:jan.frans@leuven.be)



**leuven**