

# Sociaal beheersrecht

Seminarie

Steunpunt armoedebestrijding

26 juni 2024



leuven



# Sociaal beheersrecht

Wat is het sociaal beheersrecht?



# Wat is sociaal beheersrecht?

- **Woningen die minstens 2 jaar geïnteriseerd zijn**
  - ◆ Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen
  - ◆ Leegstandsregister
  - ◆ Register verwaarlozing
- **Als lokaal bestuur in beheer nemen**
  - ◆ Beheer <> eigendom
  - ◆ Herstel conform de minimale woningkwaliteitsnormen
  - ◆ Tijdelijk
- **Om ze te verhuren als sociale huurwoning**

# Wat is sociaal beheersrecht?

## ■ Termijn

- ◆ Minimum 9 jaar
- ◆ Verlengd tot alle kosten zijn terugverdiend

## ■ Kosten

- ◆ Renovatiekosten
- ◆ Normale beheerskosten
- ◆ Jaarlijkse vergoeding aan HZR = onroerende voorheffing

## ■ Regelgeving

- ◆ Artikel 5.82 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen + BVR
- ◆ Draaiboek en modeldocumenten: [5.5 Draaiboek sociaal beheersrecht \(vlaanderen.be\)](https://www.vlaanderen.be/5.5-Draaiboek-sociaal-beheersrecht)

# Sociaal beheersrecht

Aanpak Leuven



# Waarom gebruik maken van sociaal beheersrecht?

## ■ Specifieke woningmarkt in Leuven

- ◆ 100.000 inwoners + 50.000 studenten
- ◆ Grote huurmarkt, > 50 %
- ◆ Gekend als dure woonstad

## ■ Woonbeleid stad Leuven

- ◆ Strijd tegen leegstand & verkrotting én aanbod betaalbaar wonen zijn speerpunten
- ◆ AG Stadsontwikkeling Leuven: expliciete opdracht rond uitvoeren stedelijk woonbeleid, met accent op huurmarkt
- ◆ SBR opgenomen in bestuursnota 2019-2025 'Baanbrekend Leuven, Tien ambities voor een zorgzame, groene en welvarende stad'

# Algemeen plan van aanpak

- **Selectiecriteria verspreid over verschillende fases van procedure**
  - ◆ Wettelijke bepalingen
  - ◆ Haalbaarheid (technisch en financieel)
  - ◆ Verhuurbaarheid
  - ◆ Pragmatische criteria
- **Taakverdeling**
  - ◆ Dienst wonen: algemeen kader, uitzuiveren inventarissen, conformiteitsonderzoeken
  - ◆ AG Stadsontwikkeling Leuven: formele procedurele stappen, renovatie van de woningen
  - ◆ Woonmaatschappij: uiteindelijk verhuur

# De praktijk

- **Uitzuiveren inventaris/registers op basis van selectiecriteria**
  - ◆ 2021: 23 van 1202 woningen
  - ◆ 2022: 13 van 1032 woningen
  - ◆ 2023: 31 van 953 woningen
  - ◆ 2024: *6 van 857 woningen*
- **Goedkeuring selectie door college van burgemeester en schepenen**
- **Plaatsbezoek**
  - ◆ Inschatting kosten renovatie
  - ◆ Woningcontroleur, facilitair beheerder en woonmaatschappij
  - ◆ In onderling overleg of na machtiging burgemeester



# De praktijk

- **Beslissing na plaatsbezoek op basis van selectiecriteria**
  - ◆ Komt niet in aanmerking > verdere opvolging in reguliere procedures
  - ◆ Komt wel in aanmerking > hoorplicht
- **Hoorplicht**
- **Beslissing op basis van reactie hoorplicht**
  - ◆ Geen sociaal beheer wenselijk
  - ◆ Wait and see
  - ◆ Collegebeslissing uitoefening sociaal beheersrecht
- **Eventueel beroep bij minister bevoegd voor wonen**
  - ◆ Aangewezen om beroepstermijn af te wachten

# De praktijk

- **Overschrijving in de registers van hypothecaire openbaarmaking**
- **Renovatie**
  - ◆ Coördinatie werken bij facilitair beheerder AG
  - ◆ Raamovereenkomst kluswerken (oa sociale economie)
  - ◆ Architectenpool AG voor renovatie woningpatrimonium groep Leuven
  - ◆ Financieel: AG prefinanciert en factureert aan stad
- **Na renovatie**
  - ◆ Woningcontrole > afgifte conformiteitsattest
  - ◆ Huurovereenkomst stad Leuven met woonmaatschappij
  - ◆ Woonmaatschappij verhuurt aan bewoner

# Sociaal beheersrecht

Resultaten

A decorative pattern of interlocking diamonds in two shades of orange (light and dark) covers the bottom half of the slide.

# Cijfers

- **4 beslissingen uitoefening sociaal beheersrecht**
  - ◆ 1 beroep ingewilligd door minister
  - ◆ 1 woning gerenoveerd en verhuurd
  - ◆ 2 woningen in renovatie
- **Huidige situatie 67 woningen (selectie 2021-2023)**
  - ◆ 13 geschrapt uit inventaris/register
  - ◆ 7 woningen in renovatie AG
    - ▶ 2 SBR
    - ▶ 5 aangekocht
  - ◆ 22 geen SBR, verdere opvolging reguliere procedures
  - ◆ 25 opgevolgd in procedure SBR

# Algemene bevindingen

- **SBR is schakel in keten van instrumenten**
  - ◆ Pro-actieve werking en actieve opvolging
  - ◆ Stimulering en activering
  - ◆ Inventarisatie
  - ◆ Belasting- en vrijstellingenbeleid
- **SBR is arbeidsintensief**
  - ◆ Juridische component
  - ◆ Praktische aspecten
  - ◆ Samenwerking met AG is essentieel gebleken in Leuven
- **Resultaat niet enkel afwegen aan aantal woningen in sociaal beheer**
  - ◆ Aantal oude dossiers opnieuw in beweging
  - ◆ SBR geen oplossing voor alle dossiers

# Sociaal beheersrecht

Vragen?





Contact:

Jan Frans

diensthoofd wonen stad Leuven

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



**leuven**