

Sociaal beheersrecht

Energieke vrijdag
9 februari 2024



leuven



Sociaal beheersrecht?



Wat is sociaal beheersrecht?

- Woningen die minstens 2 jaar geïnventariseerd zijn
- Als lokaal bestuur beheer overnemen
- Om ze sociaal te verhuren
- Minstens 9 jaar, of langer indien nodig om alle kosten te recupereren
- Woning in overeenstemming brengen met minimale kwaliteitsnormen > conformiteitsattest
- Jaarlijkse vergoeding voor de eigenaar = onroerende voorheffing
- Procedure wettelijk bepaald
- Draaiboek: https://vlok.vlaanderen.be/handboekwoningkwaliteit/Topics/Draaiboek_sociaal_beheersrecht.htm

Achtergrond

- Leuven: 100.000 inwoners + 50.000 studenten
- Leuven gekend als dure woonstad
- Zowel strijd tegen leegstand & verkrotting als aanbod betaalbaar wonen zijn speerpunten van woonbeleid
- Ongeveer een 1.000-tal geïnventariseerde woningen
- AG Stadsontwikkeling Leuven: expliciete opdracht rond uitvoeren stedelijk woonbeleid en beheer van woningpatrimonium van groep Leuven, met accent op huurmarkt

- SBR opgenomen in bestuursnota 2019-2025 'Baanbrekend Leuven, Tien ambities voor een zorgzame, groene en welvarende stad'

Plan van aanpak



Plan van aanpak

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

De praktijk



Concrete aanpak

- Uitzuiveren inventarissen op basis van selectiecriteria
 - ◆ 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
 - ▶ Onbeheerde nalatenschappen, recente overlijdens, groot aantal eigenaars, ...
 - ◆ Dossiergebonden redenen
 - ▶ LS in gebruik door andere functies, werken in eindfase, zone stadsvernieuwingsprojecten, ...

	2021	2022	2023
Startaantal = aantal woningen opgenomen op 1/1	1202	1032	953
criterium 1: minstens 2 jaar op inventaris/register	678	328	344
Subaantal na criterium 1	524	704	609
criterium 2: geen kamers	182	287	210
Subaantal na criterium 2	342	417	399
criterium 3: geen strafrechtelijke procedure	89	144	151
Subaantal na criterium 3	253	273	248
criterium 4: geen vrijstelling toegekend	66	71	127
Subaantal na criterium 4	187	202	121
criterium 5: stedenbouwkundige situatie	21	19	9
Subaantal na criterium 5	166	183	112
criterium 6: geen erfgoed	2	2	6
Subaantal na criterium 6	164	181	106
criterium 7: geen bewoning	5	6	0
Subaantal na criterium 7	159	175	106
criterium 8: eigendomssituatie	36	38	14
Subaantal na criterium 8	123	137	92
criterium 9: dossiergebonden	100	124	61
Eindaantal = aantal potentiële woningen SB	23	13	31

Concrete aanpak

- Goedkeuring lijst door CBS
- Lijst potentiële woningen > 1^{ste} rondgang op openbaar domein
- Plaatsbezoeken in aanwezigheid van woningcontroleur, facilitair beheerder, woonmaatschappij
 - ◆ In onderling overleg eigenaar
 - ◆ Na machtiging burgemeester (evt. met politie en slotenmaker)

Concrete aanpak

- Selectiecriteria na plaatsbezoek
 - ◆ Bereidheid en haalbaarheid woonmaatschappij
 - ◆ Geen vergunningsplichtige werken nodig
 - ◆ Renovatietermijn < 12 maanden
 - ◆ Termijn terugvordering ≤ 15 jaar (berekening op basis righthuurprijs)
 - ▶ 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

Concrete aanpak

- Beslissing na plaatsbezoek
 - ◆ Komt niet in aanmerking: verdere opvolging binnen reguliere procedures of andere alternatieven
 - ◆ Komt in aanmerking: hoorplicht

- Hoorplicht

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

Concrete aanpak

- Na hoorplicht
 - ◆ Wait and see
 - ◆ Geen SBR wenselijk
 - ◆ Collegebeslissing vestiging SBR
- Eventueel beroep bij de minister
 - ◆ Beroep schort uitoefening niet op, toch aangewezen om te wachten met renovatiewerken en overschrijving AAPD

Concrete aanpak

- Renovatie
 - ◆ Coördinatie werken bij facilitair beheerder AG
 - ◆ Raamovereenkomst kluswerken sociale economie
 - ◆ Architectenpool AG voor renovatie woningpatrimonium groep Leuven
 - ◆ Financieel: AG prefinanciert en factureert aan stad

- Na renovatie
 - ◆ Woningcontrole, afgifte conformiteitsattest
 - ◆ Huurovereenkomst met woonmaatschappij
 - ◆ Woonmaatschappij verhuurt sociaal (oude SVK-model)

- Jaarlijkse vergoeding

Resultaten



Cijfers

- 4 beslissingen uitoefening SBR
 - ◆ 1 beroep ingewilligd door minister
 - ◆ 1 woning gerenoveerd en in gebruik
 - ◆ 2 woningen in renovatie

- Huidige situatie 67 woningen (lijsten 2021-2022-2023)
 - ◆ 13 woningen geschrapt uit inventaris/register
 - ◆ 7 woningen in renovatie door AG
 - ▶ 2 SBR
 - ▶ 5 aangekocht
 - ◆ 22 verder opgevolgd in reguliere procedure (kosten te hoog, eigenaars ondernemen zelf actie)
 - ◆ 25 in procedure / onderzoek / opvolging

- Selectie 2024 in voorbereiding

Waar we tegenaan liepen ...

- Praktische aspecten
 - ◆ Sleutel
 - ◆ Rekeningnummer
 - ◆ Huisraad
 - ◆ Meterstanden
- Juridisch correct verloop
 - ◆ Besluiten via deurwaardersexploot
 - ◆ Eigenaars die op niets reageren

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
- SBR eerder uiterste schakel in keten van instrumenten
 - ◆ Pro-actieve werking en actieve opvolging
 - ◆ Stimulering en activering
 - ◆ Inventarisatie
 - ◆ Belasting- en vrijstellingenbeleid
- Samenwerking met AG is in Leuven essentieel gebleken



Jan Frans, diensthoofd wonen stad Leuven

jan.frans@leuven.be



leuven