

Welkom

Inspiratiedag sociaal klimaatbeleid

vvsg

gent:



Sociaal klimaatbeleid

Sociaal beheersrecht in Gent

Niels Vandaele
Verhuurderspunt
Dienst Wonen – Stad Gent

VVsg

gent:





Vereniging van
Vlaamse Steden
en Gemeenten

Nieuwsblad

+ Na 21 jaar en 200.000 euro belasting laat eigenaar zijn pand nog steeds verkrotten: stad grijpt in en maakt er sociale woning van

Gent past voor eerste keer sociaal beheer toe: krotwoning na 20 jaar weer te huur

vrt nws

Regio Gent

Gent neemt tijdelijk beheer over van verwaarloosde woning na jaren leegstand: "Huuropbrengsten betalen renovatie"

Persberichten 02/10/2025

Sociaal beheersrecht in Gent

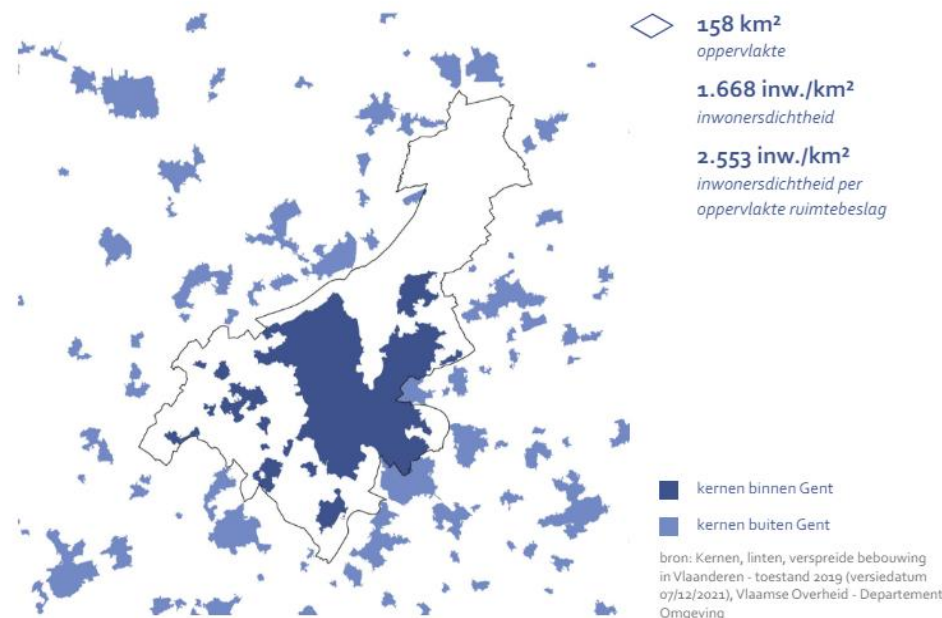
1. Inleiding: Gentse woonmarkt en leegstandsbeleid
2. Wat is sociaal beheersrecht?
3. Gentse aanpak met voortrajecten via het Verhuurderspunt
4. Resultaten na drie jaar
5. Afsluitende reflecties

1. Inleiding: Gentse woonmarkt en leegstandsbeleid

Woonstudie (2023)

- Veel (ver)oude(rde) woningen
- 50% woningen = appartementen
- 50% huishoudens = huurders
 - 40% privaat
 - 10% sociaal
- 4^{de} duurste centrumstad om te huren
- Extra druk op woninghuurmarkt door studenten en toeristen

	263.406 inwoners		153.467 wooneenheden
	120.290 geregistreerde huishoudens		51% appartementen
	2,16 gemiddelde huishoudensgrootte		49,6% huurders



1. Inleiding: Gentse woonmarkt en leegstandsbeleid

Activerend leegstandsbeleid

- Belasting op leegstand, verwaarlozing of ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid

Aantal jaren in register of inventaris	Gevelbreedte < 6m en 1 bouwlaag	Gevelbreedte < 6m en > 1 bouwlaag Gevelbreedte > 6m en 1 bouwlaag	Gevelbreedte > 6m en > 1 bouwlaag
1 jaar	6.100 euro	7.860 euro	9.600 euro
2 jaar	9.150 euro	11.790 euro	14.400 euro
3 jaar	12.200 euro	15.720 euro	19.200 euro
4 jaar en meer	15.250 euro	19.650 euro	24.000 euro

- Sinds 2023: Sociaal beheersrecht





2. Wat is sociaal beheersrecht?

Instrument van het woonbeleid

- Bevoegdheid en procedure
 - Vlaamse Codex Wonen art. 5.82 e.v.
 - Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen art. 5.211 e.v.
- Basisprincipes
 - Woning **minstens 2 jaar op register/inventaris** LS, VW of OO
 - Bevoegdheid om woning **9 jaar of langer in beheer** te nemen
 - **Renovatiekost** terugverdienen door **sociaal te verhuren** (woonmaatschappij)

3. Gentse aanpak met voortrajecten via het Verhuurderspunt

Sociaal beheer als uiterste remedie

- Filtering woningen – focus op:
 - Niet-bewoonde, zelfstandige woningen
 - Geen vrijstelling van belasting
 - Geen procedure Vlaamse Wooninspectie
- Voortraject via Verhuurderspunt:
 - Eigenaars informeren, adviseren en eventueel ondersteunen bij renovatie

**VERHUURDERS
PUNT** PREMIES EN ADVIES
ONDER ÉÉN DAK

Als verhuurder is het niet altijd makkelijk om je weg te vinden in alle regelgeving.
Het Verhuurderspunt ondersteunt je gratis en zonder verplichtingen.

3. Gentse aanpak met voortrajecten via het Verhuurderspunt

Van voortraject tot toepassing sociaal beheersrecht (SBR)

Afweging info voortraject

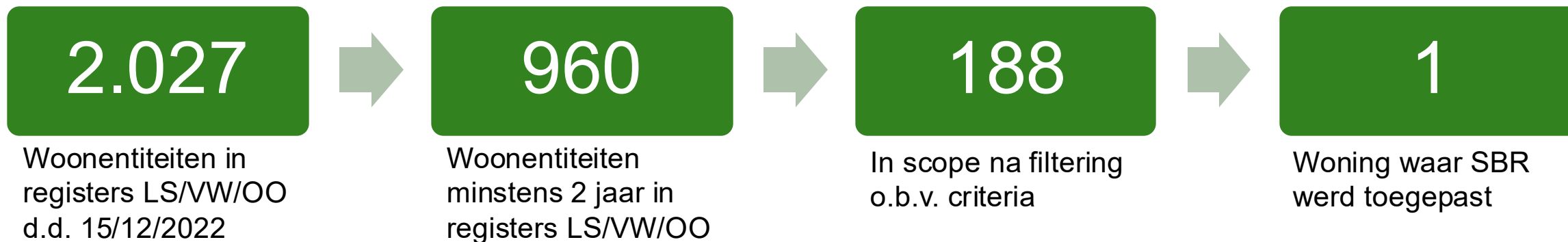
(Tussen)beslissing: voortraject verlengen of
opstart SBR?

Plaatsbezoek: inschatting renovatiekost

Vestiging SBR

4. Resultaten na drie jaar

Samenvatting



Redenen wegvallen entiteiten na verdere filtering of na voortraject

Reden	Aandeel
Geschrapt	ca. 50%
Vrijstelling	ca. 30%
Andere*	ca. 20%

* Juridische procedures, eigenaar onvindbaar, renovatiekost te hoog, ...

4. Resultaten na drie jaar

Dossier A

- 10 jaar leegstand
- Belasting > 130.000 euro
- Plaatsbezoek 2023 (met eigenaar)
- Grondige verbouwing nodig
- Conclusie: renovatiekost te hoog voor SBR



4. Resultaten na drie jaar

Dossier B

- 20 jaar ongeschikt/onbewoonbaar
- Belasting > 180.000 euro
- Plaatsbezoek 2024 (burgemeestersbevel)
- Renovatiekost haalbaar binnen SBR
- 2024: vestiging SBR
- 2025: opstart renovatie
- 15/09/25: huurcontract met Thuispunt Gent
- 01/11/2025: start bewoning





5. Afsluitende reflecties

Sociaal beheersrecht = aanvullend instrument

- Arbeidsintensieve aanpak
- Voortrajecten zorgden voor activering en inzichten:
 - Recente dossiers LS/VW/OO vaak nog in beweging en meeste worden door eigenaars binnen eerste jaren zelf terug geactiveerd
 - ‘Speculatieve’ leegstand niet echt een issue in Gent
 - Bij langdurige leegstand spelen vaak persoonlijke, emotionele, ... redenen
- Sociaal beheer = geen wondermiddel, wel signaalwaarde!



Vereniging van
Vlaamse Steden
en Gemeenten



Vragen?

Niels Vandaele | Consulent Verhuurderspunt
Dienst Wonen – Stad Gent
Niels.Vandaele@stad.gent

Sociaal klimaatbeleid

De inspiratiedag wordt mee mogelijk gemaakt door:

