

gent:

**Bestrijding van leegstand en
verkrotting in Gent via het sociaal
beheersrecht met voortraject
(Verhuurderspunt)**

Resultaten na eerste jaar

Inhoud

- I. Juridisch kader
 - II. Gentse aanpak
 - Voorbereiding
 - Algemene krijtlijnen
 - Voortraject Verhuurderspunt
 - Verder procedureverloop
 - III. Resultaten na eerste jaar
 - Uitgangspositie
 - Voortrajecten
 - Verdere procedure
 - IV. Voorlopige conclusies
-

I. Juridisch kader

- > **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 **min. 2 jaar opgenomen** in leegstandsregister, register verwaarloosde woningen of inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (*bijkomende selectiecriteria mogelijk*)
 - Bevoegdheid verwerven om **woning 9 jaar of langer in beheer** te nemen, te renoveren en sociaal te verhuren tot investering en beheerskosten terugverdiend
 - Eigenaar of houder van ander zakelijk recht krijgt **jaarlijkse vergoeding** (cf. onroerende voorheffing) en is **vrijgesteld van belasting L/V/OO**

II. Gentse aanpak: voorbereiding

- > **Beleidsnota Wonen 2020-2025** (rubriek 5.2.4)
- > Verkennend onderzoek voor implementatie (2021-2022)
 - Draaiboek en modeldocumenten Wonen in Vlaanderen
 - Kennis en ervaring in andere steden (vnl. Leuven)
 - Operationele en financiële randvoorwaarden
 - Selectiecriteria en voortraject
- > **Nieuw samenwerkingsverband**
 - Dienst Wonen (Verhuurderspunt), Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu (Woontoezicht), Departement FM (Welzijn en Vastgoedbeheer), Sociaal Verhuurkantoor Gent (ondertussen onderdeel van Thuispunt Gent)
- > Sociaal beheer met voortraject: **principebeslissing CBS 3/2/2023**

II. Gentse aanpak: algemene krijtlijnen

- > Sociaal beheer als **'uiterste remedie'** (stok achter de deur)
- > Binnen decretaal kader: focus op
 - **niet-bewoonde, zelfstandige woningen** (geen kamers)
 - **niet vrijgesteld van belasting** leegstand, verwaarlozing, O/O
 - **niet verwickeld in procedure** Vlaamse Wooninspectie
- > **Voortraject** om eigenaars eerst goed te informeren, adviseren en eventueel te ondersteunen bij de renovatie
 - Gefaseerde opstart, volgens **chronologie van de registers** (oudste eerst)
 - Uitnodiging voor **adviesgesprek bij het Verhuurderspunt**
 - Aanbod **vrijwillig renovatietraject** met eventuele subsidie voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen (naast Mijn VerbouwPremie, Mijn VerbouwLening, ...)
 - Andere opties mogelijk, afspraken worden opgevolgd

II. Gentse aanpak: algemene krijtlijnen

- > Beslissing om **procedure na voortraject** al dan niet door te zetten
- > Financiële en operationele **randvoorwaarden**
 - Investerings- en werkingsmiddelen
 - Werkdruk en continuïteit dienstverlening
 - Vloeiende transitie tussen betrokken diensten
- > **Interne organisatie**
 - Rolverdeling
 - Administratie
 - Coördinatie
 - Stuurgroep
- > **Uitgangspositie en ambitie 2023-2025**

II. Gentse aanpak: voortraject Verhuurderspunt

- > Uitleg geven over het voortraject en de procedure sociaal beheer;
- > Overlopen/aanvullen van **gegevens over de woning en dossierhistoriek**;
- > In kaart brengen van eventuele lopende procedures, belastingen, invorderingen, ...;
- > Bevragen van de **oorzaken/redenen** voor de langdurige leegstand (...);
- > Doorvragen op aspecten die bepalend kunnen zijn voor sociaal beheer;
- > In beeld brengen van **mogelijke scenario's om sociaal beheer te vermijden**;
- > Polsen naar de **huidige en toekomstige intenties** van de eigenaar;
- > Bevragen van eventuele ondersteuningswensen en -noden;
- > Informeren over **mogelijke renovatietrajecten en aanbod Verhuurderspunt**;
- > Informeren over de financiële ondersteuningsmogelijkheden bij renovatie;
- > Overlopen van de verschillende opties en hierover **advies op maat** geven;
- > **Concrete, tijdsgebonden en resultaatgerichte afspraken maken en opvolgen!**

II. Gentse aanpak: verder procedureverloop

- > **Alle beschikbare informatie** wordt in overweging genomen
 - Dossierhistoriek, actiebereidheid eigenaar, ...
- > Eventuele **complicaties**:
 - Bouwmisdrijven, beschermd erfgoed, mede-eigendom, ...
- > Mogelijke **(tussen)beslissing** (stuurgroep + schepen)
 - Afsluiten met opvolging (al dan niet binnen VHP traject)
 - Afsluiten zonder opvolging
 - Voortraject verlengen
 - Procedure sociaal beheer doorzetten (fase plaatsbezoek)

II. Gentse aanpak: verder procedureverloop

- > Mogelijk vervolg: **plaatsbezoek**
 - Vrijwillig of via burgemeestersbevel
 - Aanwezig: woningcontroleur, projectleider FM, TPG (SVK), (renovatiecoach)
 - Doelstelling:
 - x **Staat en gebreken** van de woning kennen
 - x **Noodzakelijke werken en verhuurbaarheid door Thuispunt Gent** inschatten
 - x Kostenraming opmaken + **renovatieplan en -budget**
- > Beoordeling na plaatsbezoek (stuurgroep + schepen)
 - **Effectieve haalbaarheid** van renovatie en verhuring onder sociaal beheer
 - Diverse parameters en criteria
 - Indicatieve tabel

BUDGETOPMAAK: INDICATIEVE TABEL

Type woning en max. bezetting*	Richthuurprijs SVK	Toeslag duurzaam*	Budget bij 14 jaar sociaal beheer
Studio 1 pers.	413,46 €	478,58 €	69.461,00€
App./huis 1 pers.	439,30 €	506,93 €	73.802,00€
App./huis 2 pers.	465,14 €	535,28 €	78.143,50€
App./huis 3 pers.	542,67 €	620,32 €	91.335,56€
App./huis 4 pers.	568,51 €	648,67 €	95.509,68€
App./huis 5 pers.	620,19 €	705,37 €	104.191,92€
App./huis 6 pers.	646,03 €	733,72 €	108.533,04€
App./huis 7 pers.	697,71 €	790,42 €	117.215,28€
App./huis 8 pers.	749,39 €	847,11 €	125.897,52€
App./huis 9 pers.+	801,08 €	903,81 €	134.581,44€

* Max. huurprijs SVK 2022 (zonder indexering en onverwachte kosten)

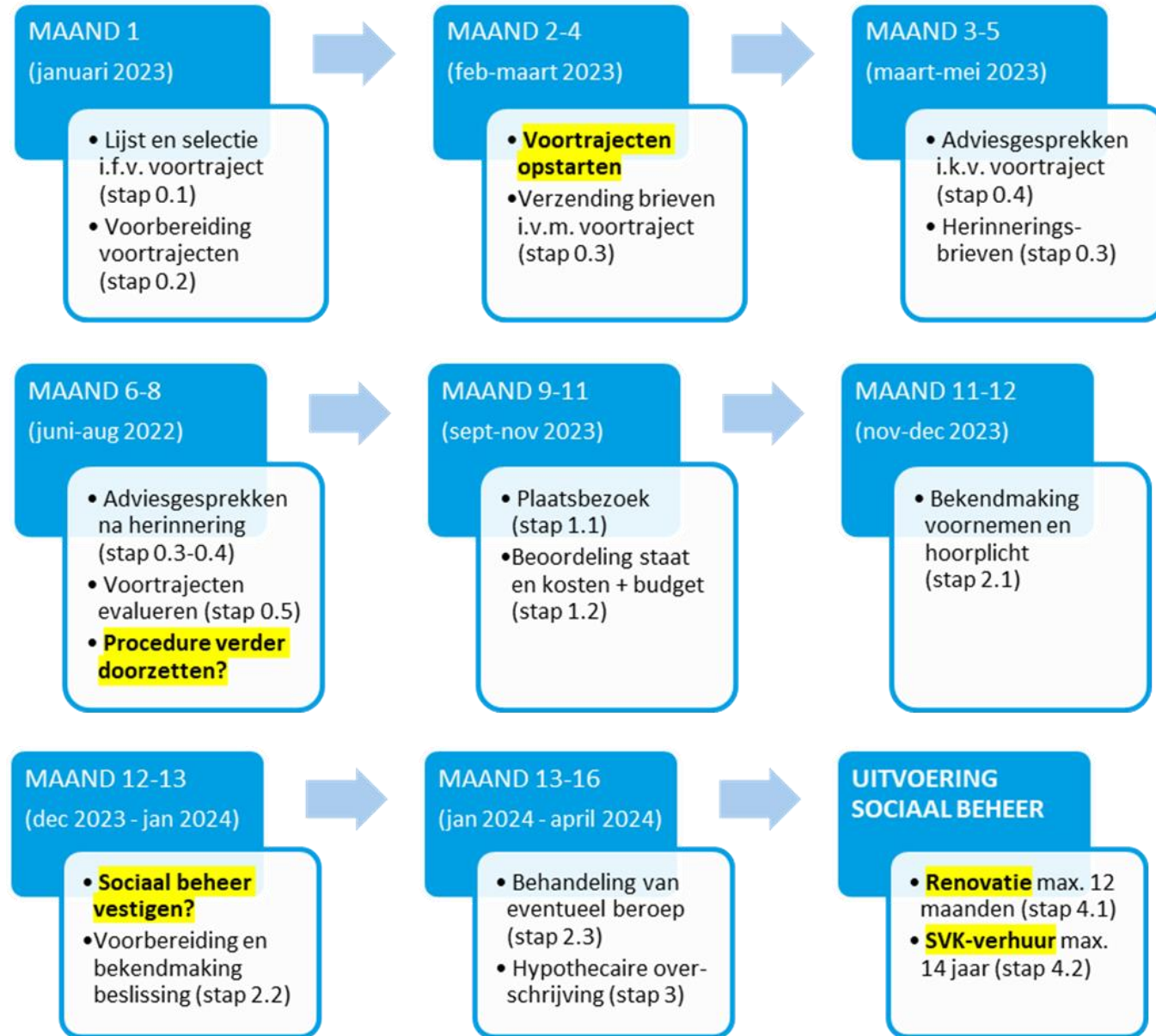
** Toeslag 25 € op huurprijs voor duurzame woningen (SVK 2022):

- Appartement EPC: A+/A (kengetal < 100) E-peil of E-peil ≤ 60
- Huis EPC-score A+, A, B (kengetal < 200) of E-peil ≤ 100

II. Gentse aanpak: verder procedureverloop

- > Mogelijk vervolg: **vestiging sociaal beheer**
 - Formele procedure via dienst Toezicht (Wonen)
- > Globaal verloop:
 - Bekendmaking voornemen, hoorplicht en beslissing (CBS)
 - Eventueel beroep bij de Vlaamse Regering
 - Hypothecaire overschrijving
 - Renovatie van de woning
 - Verhuur via Thuispunt Gent
 - Verlenging sociaal beheer?
 - Beëindiging sociaal beheer

TENTATIEVE PLANNING BIJ OPSTART GENTSE AANPAK



III. Resultaten na eerste jaar: uitgangspositie

- > **Startlijst** Leegstand/Verwaarlozing/OO 15/12/2022: 2027 woonentiteiten
- > Pro memorie: eerste **criteria** voor mogelijke toepassing van sociaal beheer cf. Vlaamse Codex Wonen + principebesluit CBS 3/2/2023
 - Min. 2 jaar in register LS/VW/OO → *rest: 960*
 - Zelfstandige woning (niet: kamers) → *rest: 620*
 - Niet vrijgesteld van belasting → *rest: 232*
 - Niet-bewoond → *rest: 208*
 - Niet gevat door procedure Wooninspectie → *rest: 188*
- > Resultaat na eerste uitfiltering cf. criteria: **188 woonentiteiten**
(132 gebouwadressen)

III. Resultaten na eerste jaar: uitgangspositie

- > Woonentiteiten die ondertussen – na eerste uitfiltering (188) – nog afvielen:

Opname	Schrapping	Vrijstelling	Andere	TOTAAL
< 2017	2	4	11	17
2017	1	6	3	10
2018	4	5	8	17
2019	15	19	9	43
2020	53	14	2	69
TOTAAL	75	48	33	156

- > *M.a.w. uit registers eind 2022 (2.027) komen na eerste uitfiltering (188) nog **32 woonentiteiten** in scope voor sociaal beheer (dynamisch gegeven!)*

DETAIL VAN DOSSIERS DIE NA EERSTE UITFILTERING (188) NOG AFVIELEN

Opname	Schrapping	Vrijstelling	Andere	TOTAAL
< 2017	1 CA 1 bewoning	2 OMV 1 renovatie 1 nieuwe eigenaar	5 kamerwoning 2 procedure belasting 1 handelspand 1 wooninspectie 1 juridische procedure 1 eigenaar onvindbaar	17
2017	1 sloop	4 OMV 2 renovatie	1 beschermd monument 1 afwikkeling nalatenschap 1 handelspand	10
2018	2 sloop 2 bewoning	3 renovatie 2 nieuwe eigenaar	4 bewoning (OO) 4 handelspand	17
2019	9 bewoning 5 CA/herbestemming 1 sloop	9 nieuwe eigenaar 7 OMV 3 renovatie	4 kamerwoning 3 handelspand 1 wooninspectie 1 bewoning (VW)	43
2020	45 CA (41 in zelfde pand) 8 bewoning/gebruik	6 renovatie 6 nieuwe eigenaar 2 OMV	1 wooninspectie 1 handelspand	69
TOTAAL	75	48	33	156

III. Resultaten na eerste jaar: voortrajecten

- > **Gefaseerde aanpak** volgens chronologie registeropname
- > **Deel 1 (opnames <2017):** 21 woonentiteiten
 - 9 entiteiten vallen nog af cf. criteria CBS
 - **Opstart 12 voortrajecten (februari 2023)**
 - x 8 dossiers zonder vervolg: schrapping (2x), vrijstelling (2x), juridische/fiscale procedures (3x), eigenaar onvindbaar (1x)
 - x 2 dossiers met vervolgafspraken: in verkoop (1x), OMV afwachten (1x)
 - x 2 dossiers naar fase plaatsbezoek (dossier A en B, zie verder)
- > **Deel 2 (opnames 2017-2020):** 62 woonentiteiten
 - 34 entiteiten vielen nog af cf. criteria
 - 20 entiteiten op te volgen (procedures, vrijstelling op komst, ...)
 - **Opstart 8 voortrajecten (maart-april 2024)**

III. Resultaten na eerste jaar: verdere procedure

DOSSIER A

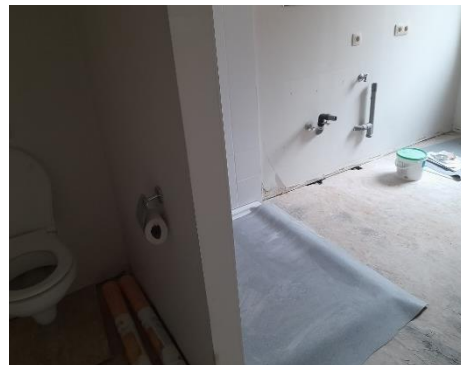
- > Ca. 10 jaar leegstand, belasting > 130.000 euro
- > Plaatsbezoek december 2023 (vrijwillig)
- > Grondige verbouwing nodig (ca. 100.000 euro, label C)
- > Niet haalbaar binnen sociaal beheer (terugverdientijd)
- > Begeleidingsaanbod eigenaar



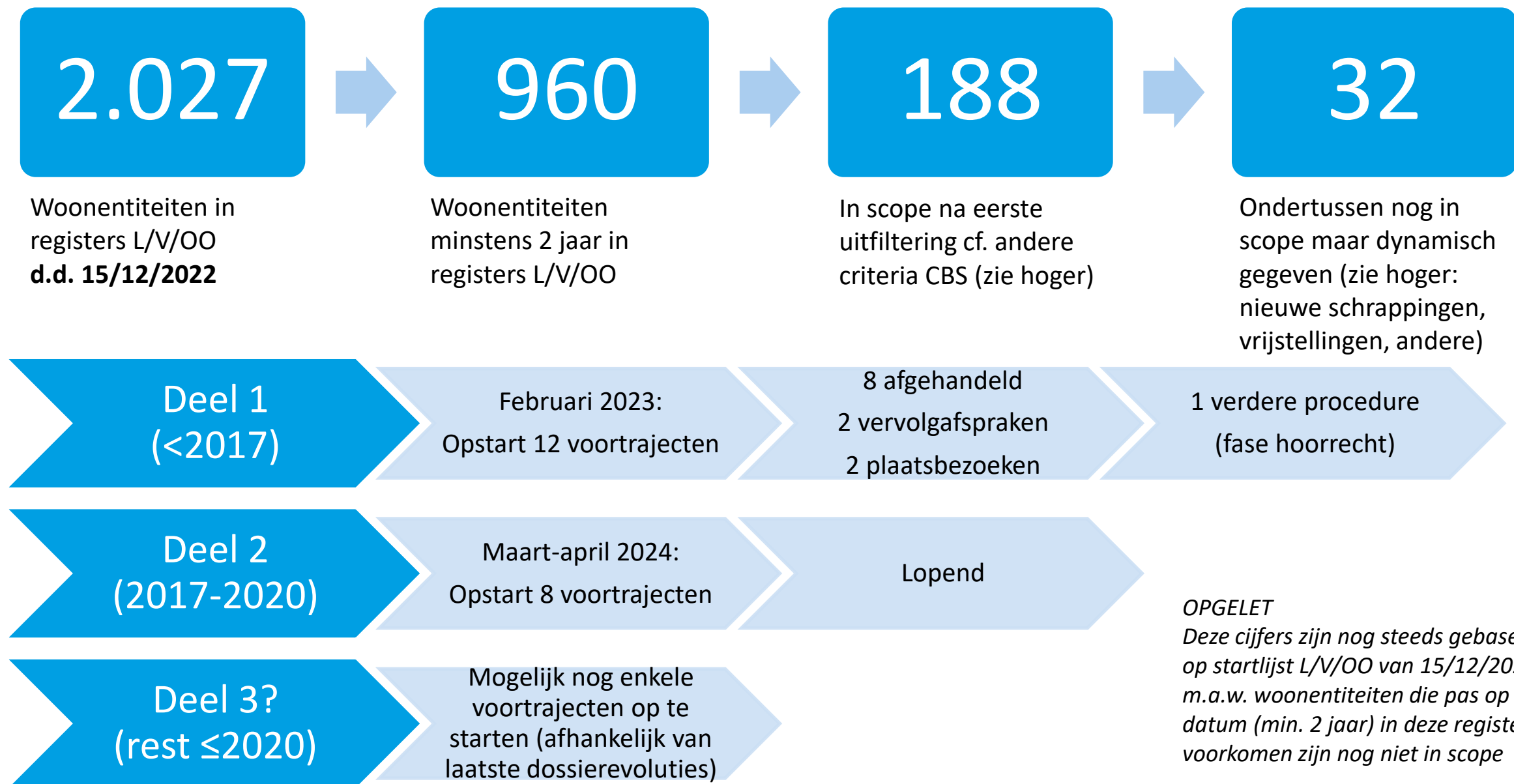
III. Resultaten na eerste jaar: verdere procedure

DOSSIER B

- > Ca. 20 jaar O/O, belasting > 180.000 euro
- > Plaatsbezoek januari 2024 (burgemeestersbevel)
- > Renovatiekosten 60 à 90.000 euro (label C)
- > Haalbaar binnen sociaal beheer
- > Procedure opgestart (fase hoorrecht)



SAMENVATTEND BEELD NA EERSTE JAAR SOCIAAL BEHEER MET VOORTRAJECT



IV. Voorlopige conclusies

- > Sociaal beheer is aanvullend instrument, met zekere signaalwaarde
- > Arbeidsintensieve aanpak met verschillende diensten (reguliere werking)
- > Voortrajecten via Verhuurderspunt zorgen voor directe of indirecte activering van dossiers en leveren veel nuttige inzichten op
 - Meer dan helft van woonentiteiten verdwijnt binnen 2 jaar terug van register(s)
 - Recentere dossiers meestal nog in beweging (renovatieplannen, procedures, ...)
 - ‘Speculatieve’ leegstand lijkt in Gent niet echt een issue (zie ook belasting)
 - Bij langdurige leegstand spelen vaak psychosociale/emotionele redenen
 - Gelijkaardige ervaring in Leuven (daar weliswaar geen voortrajecten)
- > Procedure uiteindelijk in heel beperkt aantal dossiers doorgezet
- > Verder te evalueren naar volgende legislatuur toe



gent:

Bedankt voor uw aandacht

Dienst Wonen
Team Kwalitatieve Woningen
Michiel Bonte