

Ontwerp decreet sociaal beheersrecht

Toelichting Vlaams parlement

22 maart 2018



1. Algemeen

- ▶ Raad ondersteunt in beginsel het instrument sociaal beheer
 - Verbetering niet-kwaliteitsvolle woningen,
 - die terug op woonmarkt,
 - én met sociaal doeleinde

- ▶ Instrument als 'ultimum remedium'
 - Uitzonderlijk karakter behouden
 - Beperkt toepassingsgebied
 - Procedure: rechtszekerheid en duidelijkheid

2. Verruiming toepassingsgebied

► Ontwerp verruimt toepassingsgebied

- Alle leegstaande woningen
- En verwaarloosde woningen

=> Raad heeft bedenkingen bij uitbreiding
'verwaarloosde woningen'

- Eigenaar- bewoner (vaak ouderen minder kapitaalkrachtig)
- Woning kan conform zijn
- Verwaarlozing overgeheveld naar gemeenten: verschillende invulling

► Voorliggend ontwerp

- Eigenaar- bewoner O/O ook vatbaar
- Gemeente gehouden tot proportionaliteit

3. Gebouw met meerdere woningen

- ▶ Ontwerp voorzag uitbreiding tot alle woningen in gebouw
 - Voorwaarde: één of meerdere woningen zijn geïnventariseerd
 - => Deel is bijgevolg niet geïnventariseerd (als O/O, LS, VW)
 - Wel vraag naar proportionele toepassing
- ▶ Raad acht dit verregaand:
 - Eigenaars van niet-geïnventariseerde woningen niet verontrusten
 - De eigenaars hebben de normale voorafgaande stappen van onderzoek, besluit inventarisatie niet doorlopenvraag naar proportionele toepassing
 - Niet verenigbaar met 'uitzonderlijk karakter' van instrument
- ▶ Voorliggend ontwerp
 - Ontwerp aangepast

4. Initiatiefnemers

- ▶ Ontwerp vernauwt toepassingsgebied initiatiefnemers tot gemeente

=> Raad heeft hierbij enkele kanttekeningen

- Op gemeente berust weliswaar democratische controle
 - Anderzijds wordt sociaal beheer de facto uitgeoefend door sociale woonactoren
 - Idem na voorkooprecht: woning wordt overgedragen aan sociale woonactor voor sociaal verhuur
- ▶ Voorliggend ontwerp
 - Omwille van regierol en democratische controle blijft beperking behouden

5. Toegangsrecht

► Ontwerp voorziet toegangsrecht:

- Toegang nuttig om oordeelkundig te beslissen over al dan niet toepassing sociaal beheer
- Laat inschatting toe van de kosten renovatie

=> Raad heeft aantal bedenkingen

- Juridische analyse aangewezen in relatie tot EVRM (bescherming woonst)
- Idem machtiging burgemeester woning te betreden bij weigering houder zakelijk recht (HZR)
- Wat indien weigering HZR in geval bewoning door huurder

► Voorliggend ontwerp

- Toegangsrecht behouden
- Maar verbetering: vooraf eerst vrijwillig toegang aanvragen + beperkt tot daguren + onderscheid naar bewoning huurder eigenaar

6. Rechten houder zakelijk recht

- ▶ Memorie stelt manifeste onwil voorop vooraleer sociaal beheer te kunnen uitoefenen, terwijl dit niet in het ontwerp wordt geregeld

=> Ontwerp biedt weinig zekerheden voor de eigenaar van de woning:

- De woning kan gerenoveerd en gewijzigd worden; hier is geen inspraak of zeggenschap van de eigenaar voorzien
- De duurtijd is afhankelijk van het recupereren van de kosten door de sociaal beheerder; quid achterstal sociale huurder
- Onduidelijke starttermijn en eindtermijn
- Beperking rechten eigenaar na beëindiging

- ▶ Voorliggend ontwerp

- De rechten eigenaar blijven sterk ingeperkt
- Aantal punten worden deels ondervangen: manifeste onwil blijkt uit voorafgaande wachttermijn van twee jaar; beslissing binnen de zes maand ...

7. Conclusie

- ▶ Een aantal zaken zijn verbeterd:
 - Wachtperiode voorzien
 - Beheer op volledig gebouw wordt aangepast

- ▶ Een aantal vragen blijven
 - Conforme woning eigenaar-bewoner maar uitwendig verwaarloosd vatbaar sociaal beheer
 - Waarborgen rechten en plichten HZR



**VRAGEN EN DANK VOOR UW
AANDACHT**