

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 287

van **ELS ROBEYNS**

datum: 7 maart 2019

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Sociale huurwoningen - Toepassing sociaal beheersrecht

Ruim 20 jaar bestaat het sociaal beheersrecht als instrument van het Vlaamse woonbeleid. Initiatiefnemers kunnen van dit recht gebruikmaken om geïnventariseerde ongeschikte en onbewoonbare woningen in beheer te nemen. De woningen worden conform gemaakt aan de woonkwaliteitsnormen en aangewend als sociale huurwoning. Ook conforme leegstaande woningen kunnen in beheer genomen worden om ze als sociale huurwoning te verhuren.

De doelstelling die dit beleidsinstrument beoogt is tweeledig: enerzijds bijdragen tot het verbeteren van de woningkwaliteit en anderzijds het verhogen van het sociaal woonaanbod.

Om zicht te krijgen op de toepassing van het sociaal beheersrecht heb ik volgende vragen.

1. Hoeveel woningen werden sinds de inwerkingtreding van het sociaal beheersrecht uiteindelijk aangeboden op de sociale huurmarkt? Graag een opdeling niet-conforme ongeschikte/onbewoonbare woningen en conforme leegstaande woningen. Graag een indeling per jaar en per provincie.
2. Wie was in al die gevallen de initiatiefnemer om het sociaal beheersrecht in te roepen en toe te passen?
3. Wie was in al die gevallen de uiteindelijke verhuurder van de woningen?
4. Zijn er in toepassing van het sociaal beheersrecht juridische disputen tussen eigenaars en initiatiefnemers ontstaan? Zo ja, hoeveel en op welke gronden en met welke gevolgen of rechterlijke beslissingen?
5. Hoe evalueert de minister het sociaal beheersrecht als instrument van het woonbeleid?
6. Erkent de minister het sociaal beheersrecht als een instrument om de gestelde tweeledige doelstelling te realiseren?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 287 van 7 maart 2019

van **ELS ROBEYNS**

1-3. De gemeenten hebben geen informatieplicht m.b.t. de toepassing van het sociaal beheersrecht. Bijgevolg heeft het agentschap Wonen-Vlaanderen hierover geen sluitende cijfers. In 2015 kwam het sociaal beheersrecht aan bod in *Het lokaal woonbeleid op (de) kaart! De praktijk van het lokaal woonbeleid beschreven, de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking geëvalueerd* (pg. 88) van het Steunpunt Wonen. In 2016 voerde het agentschap een eigen evaluatie uit van het instrument. De resultaten bevestigden grotendeels de vaststelling van het Steunpunt Wonen, enkel Leuven bleek, in tegenstelling tot wat het onderzoek aangaf, nooit sociaal beheer te hebben toegepast.

4. Ik verwijs u naar: <https://www.vlaamsparlement.be/parlementaire-documenten/parlementaire-initiatieven/1223106>. In de memorie van toelichting worden de conclusies van de voornoemde evaluatie van het agentschap uitgebreid besproken, waaronder de (mogelijke) juridische discussiepunten tussen de initiatiefnemer van het sociaal beheersrecht en de eigenaar.

Wat de administratieve beroepsprocedure bij de minister van Wonen betreft, is er in 2012 één beroep tegen het instellen van het sociaal beheersrecht ingewilligd omwille van een procedurefout. Andere administratieve beroepen werden afgewezen. Tegen één van deze afwijzingen ging de eigenaar in hoger beroep bij de Raad van State. Eind 2018 verwierp de Raad van State dit hoger beroep.

5. Ik treed de conclusie van de evaluatie van het agentschap volledig bij: het sociaal beheer kan in bepaalde situaties een effectief instrument zijn mits:

- a. de juridische knelpunten die op heden uit de regelgeving voortvloeien worden weggewerkt;
- b. de toepassing van het instrument eenvoudiger wordt;
- c. er vanuit het gewest in een ondersteuningsaanbod wordt voorzien.

Het wijzigingsdecreet van 4 mei 2018 en het bijhorende ontwerpbesluit, dat momenteel bij de Raad van State ligt, komen aan voorwaarde 1 en 2 tegemoet.

Er komt ook een draaiboek ter ondersteuning van gemeenten bij het opstarten en opvolgen van het sociaal beheer. In een werkgroep, met een vertegenwoordiging van enkele geïnteresseerden, wordt de laatste hand gelegd aan dat draaiboek.

6. Het instrument heeft inderdaad een tweeledige doelstelling, maar het is een zeer ingrijpende maatregel t.a.v. de eigenaar. De toepassing van het sociaal beheer vergt een ernstige investering van tijd en middelen van het lokale bestuur. Het is dan ook logisch dat dit niet zomaar wordt ingezet in alle situaties van leegstand, verwaarlozing of ongeschikt- en onbewoonbaarheid. Het sociaal beheersrecht is vooral een ultieme stok achter de deur in situaties waarin de gemeente de normale procedures doorlopen heeft zonder gunstig resultaat.