

## **SCHRIFTELIJKE VRAAG**

nr. 596

van **SARAH SMEYERS**

datum: 23 september 2022

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

---

### *Aanpak verkrotting en leegstand - Sociaal beheersrecht*

Over de toepassing van het sociaal beheersrecht stelde ikzelf en een aantal andere collega's al een aantal vragen.

Op mijn schriftelijke vraag nr. 224 van 13 januari 2021 antwoordde de minister op mijn (deel)vraag: "Hoeveel steden en gemeenten maken reeds of zullen, naar analogie met Leuven, gebruikmaken van de mogelijkheden die het sociaal beheersrecht, zoals dat op 24 juli 2019 in het Belgisch Staatsblad verscheen, biedt om leegstand en verkrotting aan te pakken?" het volgende: "De uitoefening van het sociaal beheer is een lokale bevoegdheid. Er is in de Vlaamse Codex Wonen niet in een verplichte rapportering aan het Vlaamse Gewest voorzien. We hebben dus geen volledig zicht op de initiatieven die de gemeenten op dit vlak ontwikkelen. Toch heeft het agentschap Wonen-Vlaanderen de vinger aan de pols gehouden door in samenwerking met enkele geïnteresseerde gemeenten een praktisch draaiboek sociaal beheer uit te werken. Dat draaiboek omschrijft de manier waarop hierover een visie kan worden ontwikkeld, geeft uitleg over de procedure en bevat een reeks modelbrieven die de gemeenten kunnen gebruiken. Op 26 januari 2021 organiseerde het agentschap nog een inspiratiesessie met en voor de gemeenten die het sociaal beheer in de nabije toekomst willen inzetten. Op deze manier weten we wel wat er leeft bij de gemeenten. In Leuven heeft de gemeente een plan van aanpak goedgekeurd. In de loop van dit jaar zal daar voor de eerste panden het sociaal beheer opgestart worden. In Antwerpen en Gent is er ook een duidelijke intentie van het bestuur om het sociaal beheersrecht (opnieuw) op te starten, maar moeten er nog een aantal modaliteiten bekeken worden. Tenslotte hebben ook vier intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid het sociaal beheer ingeschreven als een aanvullende activiteit die ze in de nabije toekomst willen ontplooiën en dit in de volgende vijf gemeenten: Halle, Niel, Sint-Pieters-Leeuw, Sint-Truiden en Zemst. In Halle en Sint-Pieters-Leeuw is men de eerste dossiers momenteel aan het opstarten."

1. Het draaiboek kan op een eenvoudige wijze gedownload worden van de webstek van het Agentschap Wonen Vlaanderen ([https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/draaiboek\\_sociaal\\_beh\\_eersrecht\\_-\\_webversie\\_27-06.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/draaiboek_sociaal_beh_eersrecht_-_webversie_27-06.pdf))

Heeft de minister echter zicht op het bereik en de verspreiding ervan?

2. Hoeveel woningen werden er in 2022 in Vlaanderen onbewoonbaar verklaard? Graag een overzicht per stad/gemeente. Welke evolutie ziet de minister ten opzichte van de voorbije jaren?
3. Heeft de minister intussen al zicht op het aantal steden en gemeenten dat van het sociaal beheersrecht een effectief beleidsmiddel zou willen maken? Zijn er, met andere



**Vlaams  
Parlement**

woorden, naast Gent, Antwerpen, Halle, Niel, Sint-Pieters-Leeuw, Sint-Truiden en Zemst nog steden en gemeenten bijgekomen?

4. Ziet de minister in het sociaal beheersrecht een middel om het aantal woningen in Vlaanderen verder te laten toenemen? Zo ja, op welke wijze wil hij het beheersrecht verder promoten bij de steden en gemeenten? Zo niet, waarom niet en wat zijn eventuele knelpunten of hindernissen?

**ANTWOORD**

op vraag nr. 596 van 23 september 2022

van **SARAH SMEYERS**

---

1. Het gebruik van het draaiboek wordt niet gemonitord.
2. In bijlage 1 vindt u per gemeente het aantal woningen (eengezinswoningen, appartementen, studio's of (studenten)kamers) die dit jaar al ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard. Het zijn de cijfers in VLOK op 14 oktober 2022, maar sommige besluiten worden met enige vertraging in het systeem ingevoerd. Aangezien 2022 nog niet voorbij is, zou het voorbarig zijn om nu al de vergelijking te maken met voorgaande jaren. Dat zal zoals steeds in het voorjaar gebeuren in het jaarverslag van Wonen-Vlaanderen.
3. Zoals gezegd in mijn antwoord op schriftelijke vraag nr. 224 van 13 januari 2021 is er met betrekking tot de toepassing van het sociaal beheersrecht geen verplichte rapportering aan het Vlaamse Gewest voorzien. Ik kan hier dan ook geen cijfers over geven. Uit de contacten en de ondersteuningsopdracht van Wonen-Vlaanderen weten we wel dat o.a. Sint-Truiden en Leuven ermee gestart zijn. Er zijn ook initiatieven in Sint-Niklaas, Menen, Sint-Pieters-Leeuw en Halle en intenties in o.a. Gent en Antwerpen.
4. Bij toepassing van het sociaal beheersrecht neemt de gemeente het beheer over de woning tijdelijk af van de eigenaar voor herstel en vervolgens sociale verhuring. De eigenaar behoudt wel het eigendomsrecht maar verliest tijdelijk het genotsrecht en het recht om de woning te beheren. De gemeente beslist zelf over de toepassing van het sociaal beheer en heeft geen instemming van de eigenaar nodig. De eigenaar wordt wel op voorhand geïnformeerd en krijgt nog een laatste kans om de woning te renoveren of andere alternatieven voor te stellen.

Het is met andere woorden een verregaande maatregel. Ik acht het dan ook niet aangewezen om dit instrument op grote schaal in te zetten in functie van het aanbodbeleid. Ik zie het in de eerste plaats als een mogelijkheid om langdurig leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen, waarvoor de normale administratieve handhaving onvoldoende resultaten heeft opgeleverd, toch nog in orde te krijgen, zodat ze opnieuw ingezet kunnen worden op de woningmarkt. De vaststelling op het terrein is overigens dat het aankondigen van een sociaal beheersrecht veel eigenaars - die meestal al jaren stilzitten ondanks de heffingen die ze normaal moeten betalen - eindelijk in actie doet schieten. Op die manier wordt het sociaal beheer weliswaar afgewend, maar de primaire doelstelling van het sociaal beheersrecht, nl. het wegwerken van leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van woningen, wordt er wel mee bereikt.

Het is dus sowieso zinvol om dit instrument een plaats te geven in het lokale woonbeleid. Dat moedigen we ook aan. Gemeenten kunnen steeds bij Wonen-Vlaanderen aankloppen voor ondersteuning bij het uittekenen van een plan van aanpak, bij de selectie van dossiers en bij het doorlopen van procedurele stappen. Zoals gezegd in mijn antwoord op schriftelijke vraag nr. 224 heeft het agentschap voor de lokale besturen ook een helder digitaal draaiboek uitgewerkt. Daarnaast organiseerde Wonen-Vlaanderen op 26 januari en 1 december 2021 overlegtafels over het sociaal beheersrecht. Er was ook een inspiratiesessie op de Dag van het Lokaal Woonbeleid,

waarbij o.a. Leuven en Sint-Truiden hun eerste ervaringen met het sociaal beheer presenteerden.

**BIJLAGE**

[Aantal ongeschikt en ongeschikt + onbewoonbaar verklaarde woningen in 2022, stand van zaken in VLOK op 14 oktober 2022.](#)