freya van den bossche

vlaams minister van energie, wonen, steden en sociale economie

antwoord

op vraag nr. 488 van 20

van bart tommelein

Vooraleer op de concrete vragen te antwoorden wens ik op te merken dat het instrument van het sociaal beheersrecht in de Vlaamse Wooncode ingeschreven is als een mogelijkheid, die kan gebruikt worden in het kader van de herhuisvestingsproblematiek, maar die ook als drukkingsmiddel kan gebruikt worden om eigenaars effectief te bewegen tot renovatiewerkzaamheden of tot het beëindigen van leegstand. De toepassing van dit instrument valt integraal onder de verantwoordelijkheid van de actoren in kwestie. Die regelgeving (artikel 90, §1, van de Vlaamse Wooncode en artikel 31 tot 41 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998) houdt geen enkele rapporteringsverplichting in, zodat mijn administratie niet over standaardrapporten inzake het sociaal beheersrecht beschikt. Alleen als er door de eigenaar in kwestie beroep bij de Vlaamse Regering wordt ingesteld is de gewestelijke overheid rechtstreeks betrokken.

Onderstaande gegevens moeten dan ook met enige omzichtigheid geïnterpreteerd worden. Ze zijn gebaseerd op een rondvraag bij de buitendiensten van Wonen-Vlaanderen en op de gegevens inzake de beroepsdossiers die voorbereid zijn door het Departement RWO.

1. Voor zover mij bekend heeft alleen de stad Antwerpen het instrument “sociaal beheersrecht” in de praktijk gehanteerd. Het betrof uitsluitend ongeschikte of onbewoonbare panden.

Van 2001 tot met 2010 werd met de toepassing van het instrument t.a.v. de eigenaar gedreigd voor 161 woningen. Dat bleek voldoende om in de grote meerderheid van de gevallen de eigenaars aan te zetten om die woningen alsnog te renoveren.

In 19 gevallen werd effectief een beslissing genomen om het pand in sociaal beheer te nemen. Voor die dossiers is de huidige stand als volgt :

- in drie gevallen is de beslissing ingetrokken omwille van het overlijden van de eigenaar of de sloop van de woning;

- in vijf gevallen is de beslissing ingetrokken omdat de eigenaar een conformiteitsattest verkreeg na renovatie;

- in vier gevallen is de beslissing ingetrokken omwille van de verkoop door de eigenaar vÓÓr de inschrijving van het sociaal beheersrecht in het hypotheekregister;

- in drie gevalen werd een beroep bij de Vlaamse Regering ingewilligd (respectievelijk op 23 mei 2003, 18 juli 2005 en 16 februari 2006);

- in een dossier werd de procedure opgeschort omdat later het instrument van de herstelvordering via de correctionele rechtbank gekozen is (de eigenaar werd inmiddels na een aanklacht wegens huisjesmelkerij veroordeeld om zelf de werken uit te voeren binnen twee jaar);

- in twee gevallen zijn er renovatiewerkzaamheden uitgevoerd door de Stad. Die woningen worden momenteel verhuurd via een SVK;

- in een geval moet de renovatie nog gebeuren.

1. Voor zover ik weet, is het instrument uitsluitend toegepast op ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen in Antwerpen. De complexiteit van de procedure en het arbeidsintensieve karakter ervan liggen ongetwijfeld aan de basis van het feit dat andere steden of gemeenten aarzelen het instrument effectief te gebruiken. Zonder een sterke juridische dienst en voldoende personeel blijkt de toepassing een grote uitdaging.

Hoewel de procedure zelden uitmondt in de creatie van bijkomende woongelegenheden blijkt ze in de praktijk toch te kunnen werken als een krachtige stimulans voor de eigenaars om uiteindelijk over te gaan tot de renovatie van hun panden. Mogelijk is zelfs de dreiging met de procedure effectiever dan de toepassing zelf.

1. Voor zover mij bekend is het instrument tot op heden slechts effectief toegepast door een gemeentebestuur.