

Welkom op de studiedag 'Leegstand'

Theoretische kaders en praktijkcases



Programma

- Leegstand, Vlaamse regelgeving (Jeroen Van Pottelberge en Jan Foerier, Wonen VI.)
- Lunch en netwerkmoment
- Keuzesessie 1
 - Lokale leegstand- en belastingreglementen
(Rian Verstringe en Melissa Van Calenberg, ILV Leie & Schelde)
 - Project leegstand
(Karel Thys, Project Leegstand, CAW Oost-Vlaanderen)
- Keuzesessie 2
 - Van leegstaande naar sociale woning
(Roel Vanhee en An Verspecht, 3W+ en Klimaatpunt)
 - Renovatiebegeleiding als hefboom voor invulling leegstand en verwaarlozing
(Martine Claeys en Niels Vandaele, stad Gent)
- Pauze
- Sociaal beheersrecht (Jan Frans, stad Leuven)



Opening en welkomstwoord

Reinout Debergh

- Diensthoofd dienst Ruimtelijke Planning



Programma

- Leegstand, Vlaamse regelgeving (Jeroen Van Pottelberge en Jan Foerier, Wonen VI.)

- Lunch en netwerkmoment

- Keuzesessie 1

- Lokale leegstand- en belastingreglementen
(Rian Verstringe en Melissa Van Calenberg, ILV Leie & Schelde)
- Project leegstand
(Karel Thys, Project Leegstand, CAW Oost-Vlaanderen)

- Keuzesessie 2

- Van leegstaande naar sociale woning
(Roel Vanhee en An Verspecht, 3W+ en Klimaatpunt)
- Renovatiebegeleiding als hefboom voor invulling leegstand en verwaarlozing
(Martine Claeys en Niels Vandaele, stad Gent)

- Pauze

- Sociaal beheersrecht (Jan Frans, stad Leuven)





Vlaanderen
is wonen

Leegstand van bewoonbare panden

Jeroen Van Pottelberge
Jan Foerier

Wonen-Vlaanderen, team lokale besturen



Waarover gaat het?

- ▶ Leegstand

 - Wat is het?

 - Wat kan je doen?



Even terug in de tijd

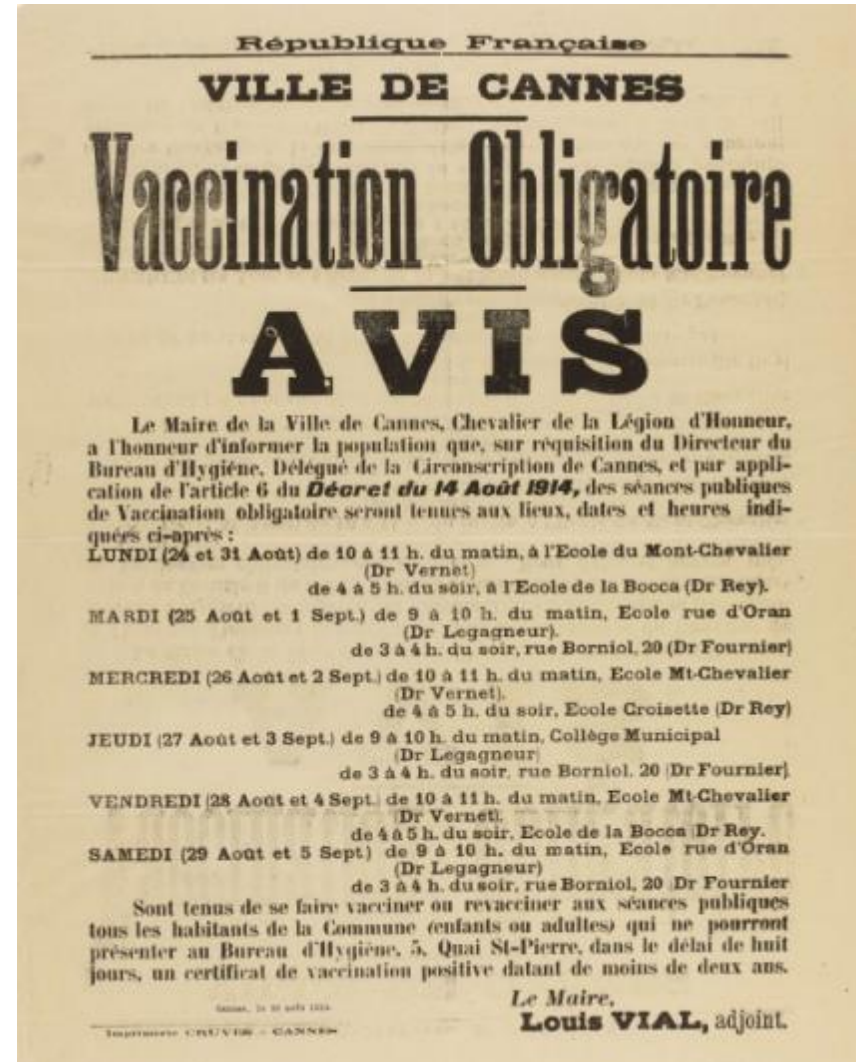
Burgemeester is bevoegd voor:

- openbare veiligheid
- gezondheid

Ruim domein

Ruime macht

(Sinds 19^e eeuw)



Even terug in de tijd

Vanaf de jaren '60

verkrotting in stadscentra door:

→ massaal autobezit

→ goedkope bouwgrond rond de stad



Even terug in de tijd

Tot 1996:
(enkele) steden en gemeenten sporen leegstaande
en verkrotte woningen op



Even terug in de tijd

Heffingsdecreet 1995:

- ▶ Inventaris met 3 gewestelijke lijsten:
 - Leegstaande woningen en gebouwen
 - Verwaarloosde woningen en gebouwen
 - Ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen

Toch gevoed door gemeenten:

- Vermoedenslijsten
- Ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring door burgemeester



Even terug in de tijd

2010:

- Leegstand door gemeenten: register verplicht, belasting facultatief (Grond- en Pandendecreet)

2017:

- Leegstand niet langer verplicht
- Verwaarlozing enkel nog door gemeenten, niet verplicht



Waarom bij gemeenten?

- ▶ Informatie is lokaal:
 - Vergunningen
 - Bevolkingsregister
 - Armoede (via OCMW)
 - Orde (lokale politie)



Waarom toch ook het gewest?

- ▶ Grondrecht op wonen waarborgen
- ▶ Gemeenten niet tegen elkaar uitspelen
- ▶ Minimum standaard in lokaal beleid



2010: leegstand naar gemeenten

Lijst leegstand van de gewestelijke inventaris naar gemeenten

- ▶ Gemeentelijke leegstandsregistratie (*verplicht*)
- ▶ Gemeentelijke belasting (*facultatief*)

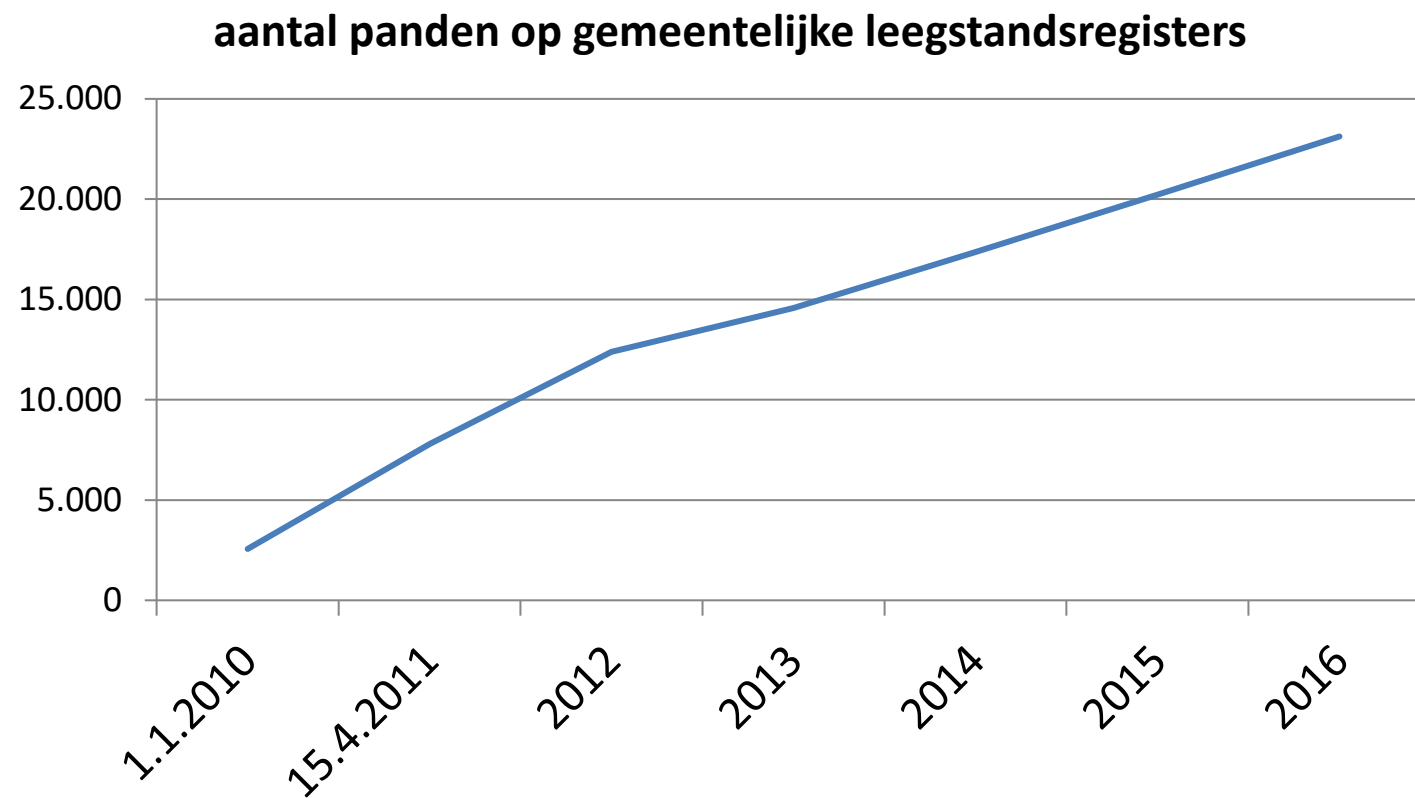
2010: leegstand naar gemeenten

Artikel 2.2.6 **decreet Grond- en Pandenbeleid** (sinds 2017)

- ▶ Registratie niet verplicht, *maar...*
- ▶ ... definitie wél!

(nu Vlaamse Codex Wonen, art. 2.9 t.e.m. 2.14)

Sinds 2010: leegstand bij gemeenten



Sinds 2010: leegstand bij gemeenten

Een succesverhaal

overgedragen op 1.1.2010	15.4.2011	2012	2013	2014	2015	2016
2.564	7.788	12.381	14.563	17.368	20.218	23.112

Aantal panden op gemeentelijke leegstandsregisters op 1 mei tenzij anders vermeld

Vanaf 2017: registratie niet meer verplicht, geen Vlaamse cijfers meer

Sinds 2010: leegstand bij gemeenten

**Succes lijkt ook na 2016 door te gaan:
Oost-Vlaanderen**

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
757	1.216	2.493	3.142	3.855	4.234	5.341	gn. geg.	6.040	6.085	7.389

Toestand 2021

De meeste gemeenten hebben een belasting: **280 (93%)**

Gemiddeld bedrag (voor een leegstaande eengezinswoning bij eerste aanslag): **1.433 euro**

Steekproef 2021

(Recentst beschikbare boekjaar gemeenten)

Opbrengst leegstandsbelasting in Oost-Vlaanderen:

→ 6,1 miljoen euro

→ gemiddeld 129.108 euro/gemeente

(info uit 57 gemeenten; zonder Gent en Sint-Niklaas: 76.484 euro/ gemeente – Bron: ABB)

Leegstandsbeleid is financierbaar

Steekproef 2017

Opbrengst leegstandsbelasting in Oost-Vlaanderen:

→ 3,27 miljoen euro

→ gemiddeld 74.320 euro/gemeente

(info uit 44 gemeenten; zonder Gent en Sint-Niklaas: 36.691 euro/ gemeente)

2017 -> 2021: verbeterde registratie en opvolging

Leegstand anno 2022

- ▶ Woning

- ▶ Gebouw

 - Economische activiteit?

 - Gebouw in het kader leegstand en verwaarlozing bedrijfsruimte?



Wat is bindend

- ▶ Definitie van leegstand

- 12 opeenvolgende maanden niet gebruikt volgens functie

- ▶ Functie = functie volgens vergunning

- ▶ Indien geen vergunning: feitelijke situatie

- ▶ Schrapping:

- 6 opeenvolgende maanden gebruikt volgens de functie



Wat is bindend

▶ Definitie gebouw:

→ Alle niet-economische gebouwen

→ Indien economische functie: op minder dan 500 m² (anders leegstaand bedrijfsgebouw en voor Dept. Omgeving)



Wat is bindend

- ▶ Vaststellingen bij een gebouw
 - 50% van de vloeroppervlakte niet gebruikt
 - Woning in gebouw niet meetellen
 - Functie volgens vergunning of daadwerkelijk gebruik

Wat is bindend

- ▶ Uitzondering bij een (economisch) gebouw
 - Laatste handelaar woont er nog en woongedeelte niet afsplitsbaar -> *hele niet opnemen*



Wat is bindend

- ▶ **Nieuwbouw:**

- kan pas 7 jaar na afgifte vergunning op het register

- ▶ **Ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen:**

- Kunnen niet op het register

- Maar leegstaande woningen kunnen wel ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden

- ▶ **Verwaarloosde woningen en gebouwen**

- Kunnen op het leegstandsregister, en omgekeerd



Wat is mogelijk

- ▶ Functies omschrijven die je gelijkstelt met wonen:

- *“functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt”*

- Functie moet in het gemeentelijk reglement omschreven zijn

- *Opgelet:* je gedooft dan onvergunde functiewijzigingen

Wat is mogelijk

- ▶ Functies omschrijven die je gelijkstelt met wonen:



Bijvoorbeeld:

“praktijkruimte vrij beroep” = wonen

vergund als woning, maar gebruikt voor
andere functie: *staat niet leeg*



Vlaanderen
is wonen

Wat is mogelijk

- ▶ Voor handelspanden een kortere opnametermijn vastleggen:

- Kan sinds eind 2021

- Voor zone of hele grondgebied

- Schrappingstermijn hoogstens de helft van de opnametermijn

Wat is mogelijk

- ▶ Gemeentelijk reglement (“verordening”) voor regels
 - Procedure opname en schrapping
 - Indicaties leegstand
- ▶ Leegstandsregistratie kan **intergemeentelijk**
 - Indien rechtspersoonlijkheid: ook de beroepsprocedure
- ▶ **RWO Data Manager:** <https://datamanager.ruimteinfo.be>
- ▶ Voorkooprecht:
 - Lokale SHM’s (woonmaatschappijen)

Wat is mogelijk

- ▶ Vestigen van een belasting:
 - Basis is grondwettelijke fiscale autonomie van gemeenten: art. 170, §4 van de Grondwet

Aan de slag

Je hebt nodig:

1. Reglement
2. Aanstelling van personeel
3. Zoekmethode

Aan de slag: reglement

- ▶ Indicaties: wat maakt dat de gemeente een pand als leegstaand beschouwt?
- ▶ Beroepsprocedure:
 - burger niet akkoord, hoe moet hij reageren?
 - Kan bij CBS of IGS (indien rechtspersoon)

Aan de slag: reglement

▶ Belasting:

→ Tarieven (*keuze*)

→ Vrijstellingen en opschortingen (*keuze*)

→ Bezwaarprocedure (*ligt vast*)

× decreet van 30 mei 2008 over Provincie- en Gemeentebelastingen

× Bij CBS

× Vaste termijnen

Hou registratie en belasting uit elkaar (desnoods in twee aparte reglementen): hou beide discussies gescheiden!



Aan de slag: personeel

- ▶ Aanwijzingsbesluit (*noodzakelijk, door CBS*)
- ▶ Legitimatiekaart (*goede praktijk*)
- ▶ Taken: opsporing, administratie, advies (NIET: het beroep)

Aan de slag: zoekmethode

1. Administratieve methode
 - a) Bevolkingsregister
 - b) Kadaster
 - c) Kruispuntbank Ondernemingen (KBO)
 - d) Lijst met tweede verblijven
2. Veldwerkmethode
 - a) Straat per straat
3. Ad hoc
 - a) Klachten
 - b) Incidenten
 - c) Toeval



Garandeer gelijke behandeling!

Aan de slag: zoekmethode

Zoekresultaat: een **verslag** dat registratie motiveert

Aanbevelingen:

- ▶ Combineer zoekmethododes
- ▶ Eén indicatie is te weinig, *maar...*
- ▶ ... te hoge eisen aan het verslag laten deel leegstand buiten beeld

Leegstandsbelasting

Elke belasting = bevoegdheid CBS!

(NIET delegerbaar)

Leegstandsbelasting

Tarief:

- ▶ Moet **aanzetten tot actie**, maar mag niet straffen of de facto onteigenen.
- ▶ Basistarief varieert: 500 tot 4000 euro (*praktijk, geen wet*)
- ▶ Kan progressief in de tijd
- ▶ Kan variëren naar wijk, type pand, enz., maar motiveer!

Leegstandsbelasting

- ▶ Vrijstelling: definitief kwijtgescholden
(ook indien de reden een voorwendsel blijkt)

Leegstandsbelasting

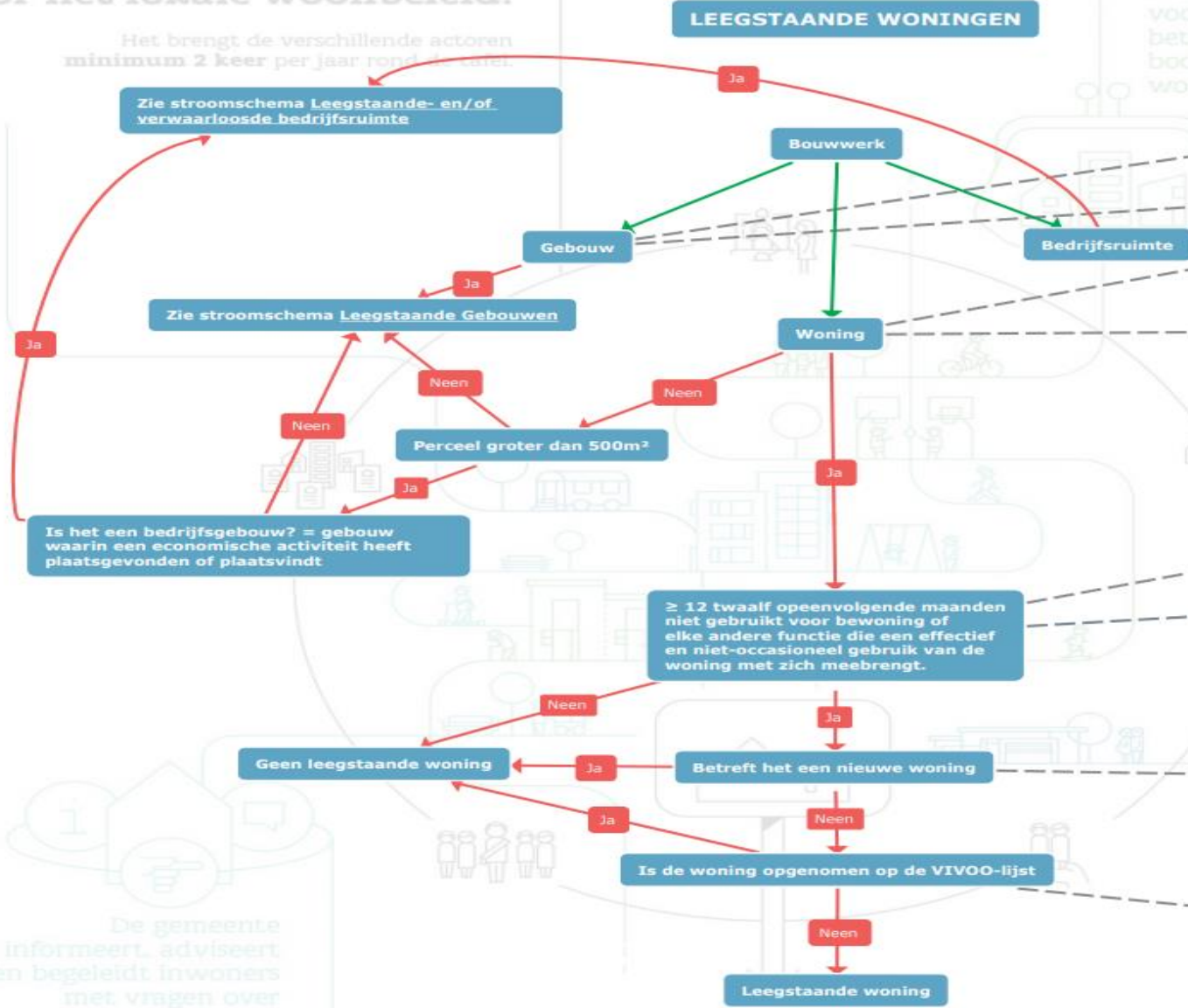
Aanbevelingen:

- ▶ Overdrijf niet met vrijstellingen
(dat maakt leegstandsbeleid zinloos)
- ▶ Overleg met financieel directeur vóór de vastlegging van het reglement

Stroomschema Leegstaande woningen

Lokaal woonoverleg als forum voor het lokale woonbeleid.

Het brengt de verschillende actoren minimum 2 keer per jaar rond de tafel.



De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden



Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. (Art. 1.3, §1, eerste lid, 14° - Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Belangrijk hierbij is om de vergunde toestand en/of het laatste gebruik na te gaan

Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. (Art. 1.3, §1, eerste lid, 66° - Vlaamse Codex Wonen van 2021)

De gemeente werkt aan de kwaliteit van het wonen

Indicaties leegstand - deze kunnen voor ieder reglement anders zijn -

Een gemeente die een andere functie dan de woonfunctie wil beschouwen als een effectief en niet-occasioneel gebruik van een woning, moet die functie in haar leegstandsreglement omschrijven. (Art. 2.10, §2, 2° - Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Nieuwe woningen en gebouwen gelden niet al na een jaar als leegstaand, maar pas als ze zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet volgens hun functie gebruikt worden. Aangezien het decreet deze uitzondering vastlegt, kunnen gemeenten hier in hun reglement niet van afwijken.

"Nieuw" is in deze definitie niet te verstaan als "nieuw gebouwd", maar wel als "nieuw gecreëerd". Een nieuwe woning of een nieuw gebouw ontstaat niet alleen door de realisatie van een nieuwbouw op een plaats waar voorheen niets of iets totaal anders gebouwd was, maar ook door een (vergunde) opsplitsing of een nieuwbouw na sloop. (Art. 2.10, §3 - Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen

Stroomschema Leegstaande- en verwaarloosde bedrijfsruimte

Lokaal woonoverleg als forum voor het lokale woonbeleid.

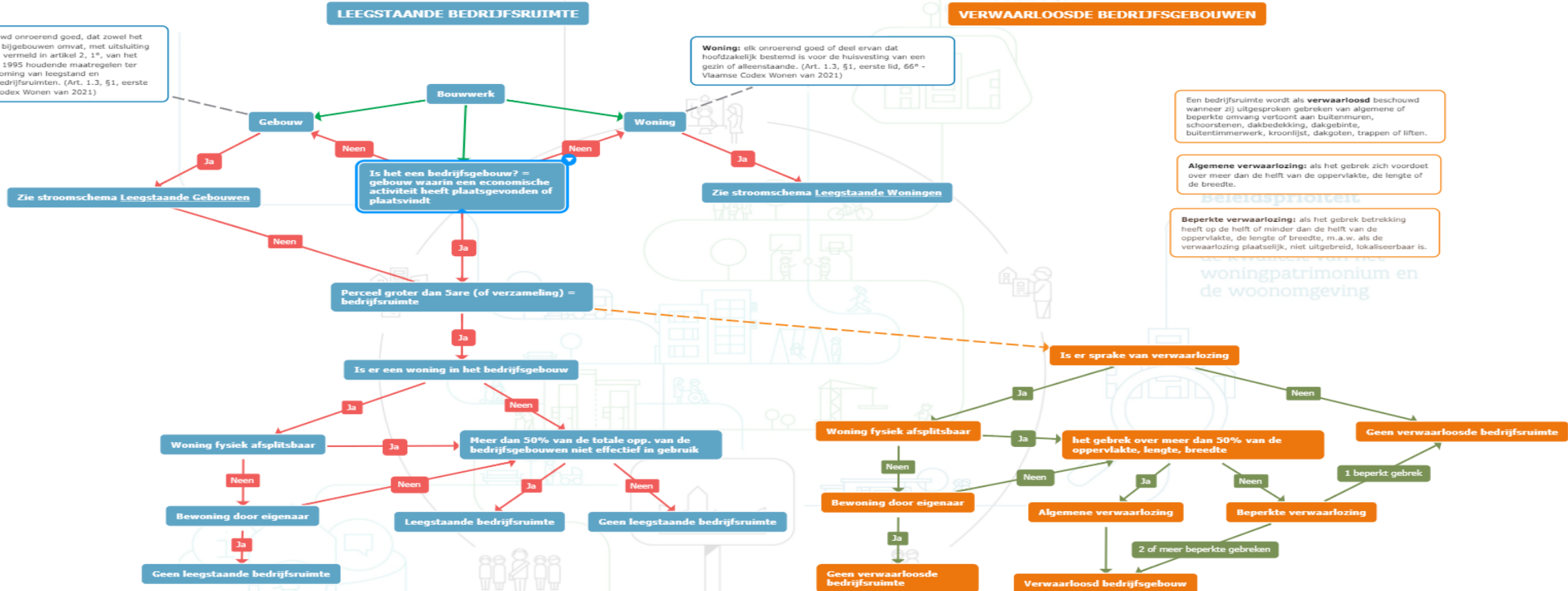
Het brengt de verschillende actoren minimum 2 keer per jaar rond de tafel.

De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de

Vlaanderen is wonen

Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. (Art. 1.3, §1, eerste lid, 14° - Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. (Art. 1.3, §1, eerste lid, 66° - Vlaamse Codex Wonen van 2021)



Een bedrijfsruimte wordt als **verwaarloosd** beschouwd wanneer zij uitgesproken gebreken van algemene of beperkte omvang vertoont aan buitenmuren, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitentimmerwerk, kroonlijst, dakgoten, trappen of liften.

Algemene verwaarlozing: als het gebrek zich voordoet over meer dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte.

Beperkte verwaarlozing: als het gebrek betrekking heeft op de helft of minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of breedte, m.a.w. als de verwaarlozing plaatselijk, niet uitgebreid, lokaliseerbaar is.

woningpatrimonium en de woonomgeving

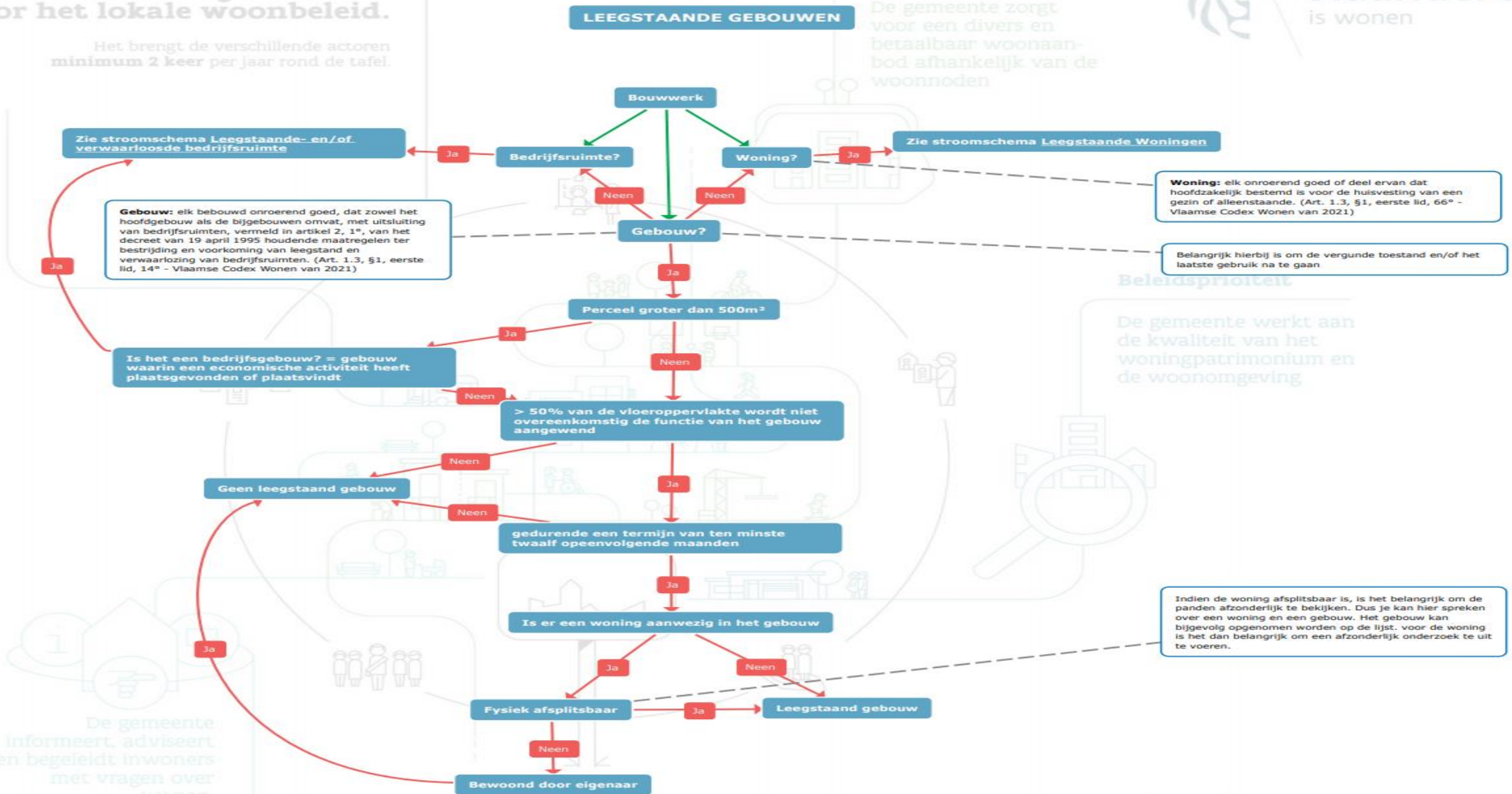
Stroomschema Leegstaande gebouwen

Lokaal woonoverleg als forum voor het lokale woonbeleid.

Het brengt de verschillende actoren minimum 2 keer per jaar rond de tafel.

De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden

Vlaanderen is wonen



Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. (Art. 1.3, §1, eerste lid, 14° - Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. (Art. 1.3, §1, eerste lid, 66° - Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Belangrijk hierbij is om de vergunde toestand en/of het laatste gebruik na te gaan

Beleidsprioriteit

De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving

Indien de woning afsplitsbaar is, is het belangrijk om de panden afzonderlijk te bekijken. Dus je kan hier spreken over een woning en een gebouw. Het gebouw kan bijgevolg opgenomen worden op de lijst. voor de woning is het dan belangrijk om een afzonderlijk onderzoek te uit te voeren.

De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen.

Ondersteuning

- ▶ Website Wonen-Vlaanderen is weg!!
- ▶ NIEUWE locatie van alle info:
<https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/> > Beleidsprioriteiten>
beleidsprioriteit 1 > leegstaande woningen opsporen, registreren en aanpakken
 - Informatie
 - Vormingsinitiatieven en evenementen

Ondersteuning

- ▶ Modelreglement bij VVSG (m.m.v. Wonen-Vlaanderen):
<https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/leegstand-regelgeving>
- ▶ Handleiding *Leegstand bestrijden*
(versie 2.0, zie webpagina)





Stof tot nadenken

Opnemen of niet?



Opnemen of niet?



Opnemen of niet?





Opnemen of niet?

Opnemen of niet?



Daarom:

- ▶ Wat wil je aanpakken?
- ▶ Wat wil je dat eigenaars veranderen?

Gemeente kan aanpak op elkaar afstemmen:

- Leegstand
- Verwaarlozing
- Tweede verblijven

Succes!



*Ondersteuning door Wonen-
Vlaanderen blijft*

Programma

- Leegstand, Vlaamse regelgeving (Jeroen Van Pottelberge en Jan Foerier, Wonen VI.)



- **Lunch en netwerkmoment**

- Keuzesessie 1

- Lokale leegstand- en belastingreglementen
(Rian Verstringe en Melissa Van Calenberg, ILV Leie & Schelde)
- Project leegstand
(Karel Thys, Project Leegstand, CAW Oost-Vlaanderen)



- Keuzesessie 2

- Van leegstaande naar sociale woning
(Roel Vanhee en An Verspecht, 3W+ en Klimaatpunt)
- Renovatiebegeleiding als hefboom voor invulling leegstand en verwaarlozing
(Martine Claeys en Niels Vandaele, stad Gent)



- Pauze



- Sociaal beheersrecht (Jan Frans, stad Leuven)



Programma

- Leegstand, Vlaamse regelgeving (Jeroen Van Pottelberge en Jan Foerier, Wonen VI.)
- Lunch en netwerkmoment
- **Keuzesessie 1**
 - **Lokale leegstand- en belastingreglementen**
(Rian Verstringe en Melissa Van Calenberg, ILV Leie & Schelde)
 - Project leegstand
(Karel Thys, Project Leegstand, CAW Oost-Vlaanderen)
- Keuzesessie 2
 - Van leegstaande naar sociale woning
(Roel Vanhee en An Verspecht, 3W+ en Klimaatpunt)
 - Renovatiebegeleiding als hefboom voor invulling leegstand en verwaarlozing
(Martine Claeys en Niels Vandaele, stad Gent)
- Pauze
- Sociaal beheersrecht (Jan Frans, stad Leuven)



Woon- en energieloket

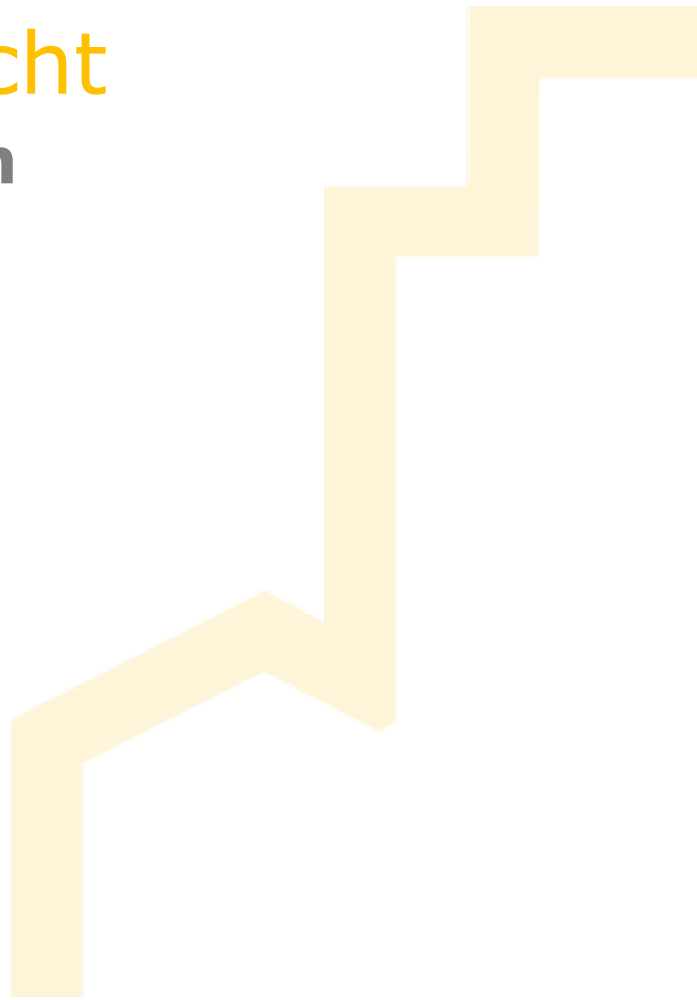
Wonen Leie & Schelde



WONEN
LEIE & SCHELDE



Overzicht Zitdagen



WONEN
LEIE & SCHELDE

ZITDAGEN WONEN LEIE & SCHELDE

Sociaal Huis Merelbeke	Maandag Donderdag	9 - 12 uur 14 - 17 uur
Sociaal Huis Nazareth	Dinsdag	8.30 - 12 uur
Sociaal Huis Melle	Woensdag	8 - 12 uur
Gemeentehuis De Pinte	Woensdag	13.30 - 16 uur
Gemeentehuis Gavere	Donderdag	8.45 - 11.45 uur
Sociaal Huis Sint-Martens-Latem	Vrijdag	8 - 12 uur



Motto

“

*We zoeken mee tot een vraag beantwoord of
gekanaliseerd is, en volgen op*

”



WONEN
LEIE & SCHELDE



Overzicht



Home

(Ver)huren

Woningkwaliteit

Renoveren

Energie

(Ver)kopen

Leegstand

Aanvragen



Contact

Voor al je vragen over wonen en energie

Bezoek ons woon- en energieloket in De Pinte, Gavere, Melle, Merelbeke, Nazareth en Sint-Martens-Latem.

[Volg ons op facebook!](#)



Maak een afspraak



WONEN
LEIE & SCHELDE



Woonloket



Huren en verhuren

Verken je rechten en plichten als huurder of verhuurder.

> [Meer lezen over Huren en verhuren](#)



Een woning (ver)kopen

Informeer je goed wanneer je een woning aankoopt.

> [Meer lezen over Een woning \(ver\)kopen](#)



WONEN
LEIE & SCHELDE





Renoveren

Stippel het ideale renovatietraject uit om je woning warm én betaalbaar te maken.

> [Meer lezen over Renoveren](#)



Energie in je woning

Ga bewust om met energie in je woning. Spaar het milieu. Bespaar energiekosten.

> [Meer lezen over Energie in je woning](#)



WONEN
LEIE & SCHELDE





Woningkwaliteit

Pak kwaliteitsproblemen in je huurwoning aan.

> [Meer lezen over Woningkwaliteit](#)



Leegstand en verwaarlozing

Activeer je leegstaande woning

> [Meer lezen over Leegstand en verwaarlozing](#)



WONEN
LEIE & SCHELDE



Energieloket

Investeren haalbaar maken

MijnVerbouwLening

Komt u in aanmerking voor een energielening?
Ontdek hier de voorwaarden.

60.000 euro over 25 jaar

Financieel
ondersteunen

mijnverbouwpremie.be

Ontzorgen

Welke energetische ingrepen?

Eenvoudige ingrepen

- Glasvervanging
- Kelderplafondisolatie
- Zoldervloerisolatie
- Spouwmuurisolatie

Complexe ingrepen

- Dakisolatie
- Gevelisolatie
- Ramen & schrijnwerk
- Duurzame verwarming
- Ventilatiesysteem



WONEN
LEIE & SCHELDE



Naar een gemeenschappelijk reglement



WONEN
LEIE & SCHELDE



De projectfiche

Resultaten

- In elke gemeente is er een leegstandsreglementen en belastingreglement actief op 1 januari 2021.
- In elke gemeente is er een inventarisatieronde gebeurd op basis van de administratieve methode tegen 31 december 2021
- In elke gemeente is op 1 januari 2020 een leegstandsreglement van kracht waarbij:
 - o ILV Wonen Leie & Schelde is aangeduid als uitvoerder van het leegstandsreglement
 - o De definities in het reglement identiek zijn in elke gemeente
 - o De indicaties van leegstand gelijk zijn in elke gemeente
 - o De beroepsprocedure is vastgesteld tegen de opname in het leegstandsregister in elke gemeente
 - o Het belastbaar feit in elke gemeente identiek is vastgesteld.
 - o De vrijstellingsgronden voor de heffing in elke gemeente gelijk zijn.
 - o Er een uniforme werkwijze wordt toegepast in elke gemeente.
 - o De hoogte van de heffingen worden overgelaten aan de gemeentelijke autonomie en deze onderlinge verschillen kunnen blijven vertonen.

Projectfi

Versie 1.0



WONEN
LEIE & SCHELDE



De planning en het parcours



WONEN
LEIE & SCHELDE



	Project leegstandsreglementen	Datum
1	Bespreking van de nota op het woonoverleg in alle gemeenten	Februari, maart 2020
	Opmaken van een ontwerpreglement als basis voor alle gemeenten: inventarisatie & belastingreglement	April/mei 2020
	Advies aan gespecialiseerd advocatenkantoor mbt reglementen	Mei 2020
2	Het maken van een ontwerpreglement in afstemming met de administraties van alle aangesloten gemeenten over de werkwijze.	April, mei 2020
	Zoom-meeting met administratie & politiek om registerreglement & belastingreglement te bespreken (2x)	Juni 2020
	Steekproef register 2 ^{de} verblijven in Sint-Martens-Latem	Zomer 2020
3	Het beleidsmatig bespreken en valideren van het ontwerpreglement en de werkwijze in de stuurgroep van de ILV.	September 2020
	Uittekenen volledige proces leegstand	Zomer 2020
4	Het terugkoppelen van het ontwerpreglement in het woonoverleg in alle gemeenten.	najaar 2020
	Afstemmen met AD's rond welk deel registratieproces door ILV, welk deel door gemeente zelf wordt opgenomen/gecommuniceerd + terugkoppeling op SG	Zomer 2020
5	Reglement werd overgemaakt aan gemeenten voor bespreking in colleges	Oktober 2020
	'spoedzittingen' stuurgroep Wonen Leie & Schelde om details scherp te krijgen	Eind oktober / medio november 2020
6	Het goedkeuren van het reglement in de gemeenteraden	November/december 2020
7	Het opstarten van een eerste cyclus van inventarisatie in Melle & Sint-Martens-Latem	Voorjaar 2021
8	Het afstemmen met en overnemen van de dossiers leegstand van Gavere, Nazareth en De Pinte	
	Overdracht van de registers+ werkwijzen van de verschillende gemeenten	



WONEN
LEIE & SCHELDE



De leerschool:

- Lokale besturen zijn eigenzinnig 😊
- Leegstand is een complex proces. Heel veel betrokkenen, die allen uit de lucht kunnen komen vallen als ze niet of onvoldoende betrokken zijn.
- Proces in het 'hart van de gemeente'. Het proces uittekenen geeft de valkuilen weer (wanneer wil een gemeente op de hoogte zijn en wanneer zelf beslissen)
- Linken met 2de verblijven en financiële diensten niet onderschatten
- Sommige gemeenten zijn gerodeerd, andere starten van 0
- Toegang tot programma's en servers en de verschillen tss gemeenten
- Leegstand: hobbelparcours met goede afloop. Bevestigen in 2021.



WONEN
LEIE & SCHELDE



Leegstandsreglement

- **Waarom leegstand opsporen?**

- Door leegstand komt een deel van de bewoonbare woningen niet op de markt
- Overlast voor de omwonenden
- Storend voor het straatbeeld



WONEN
LEIE & SCHELDE



Leegstand

- **Wat is leegstand?**

- Geen inschrijving gedurende meer dan 12 opeenvolgende maanden (woonfunctie)
- Pand wordt voor meer dan 50% niet gebruikt volgens de vergunde functie
- Ook handelspanden met oppervlakte van $<500\text{m}^2$

- **Wat is het verschil met verwaarlozing?**

- Strengere voorwaarden: stabiliteitsproblemen, niet wind- en waterdicht, etc.
- Woning moet niet leeg staan
- Belasting kan gecumuleerd worden met leegstand
- Kan oplossing zijn voor woningen in ruwbouw (niet wind- en waterdicht)



WONEN
LEIE & SCHELDE



Leegstand

- **Wat is het verschil met ongeschiktheid en onbewoonbaarheid?**
 - Is het gevolg van een woningcontrole
 - De woning voldoet niet aan de minimum kwaliteitsnormen voor verhuur (wat bij leegstand wel het geval kan zijn)
 - Woningcontrole kan aangevraagd worden door iedere belanghebbende, meestal de huurder
 - Vaak geen cumul met leegstand
- **Wat is het verschil met tweede verblijf?**
 - Eveneens ontbreken van inschrijving gedurende meer dan 12 opeenvolgende maanden
 - Eigenaars kunnen aantonen dat zij op regelmatige basis gebruik maken van de woning (o.a. aan de hand van foto's, verbruiksfacturen en eventueel plaatsbezoek)
 - Opletten met 'shopping' tussen leegstand en tweede verblijf



WONEN
LEIE & SCHELDE



Leegstand

- **Verbruiksfacturen als hulpmiddel om verschil tussen leegstand en tweede verblijf aan te tonen**
- **Welke grenzen worden gehanteerd? Wat is een te laag verbruik?**
 - Dat is concreet als er gedurende twaalf opeenvolgende maanden minder dan 5 m³ water en/of 100 kWh elektriciteit verbruikt wordt.
 - Deze marges werden voor het eerst gebruikt in Brussel: Hydrobru en Sibelga moeten sinds kort de verbruiksadressen rapporteren waar op jaarbasis minder dan 5 m³ water en/of 100 kWh elektriciteit verbruikt worden.
 - Artikel 15 van de Brusselse Huisvestingscode; nieuw artikel 14/1 § 1 van de Code; nieuw artikel 19/3 van de Code



WONEN
LEIE & SCHELDE



Wonen Leie & Schelde

- **Beheer leegstandsregister 6 gemeenten**

1. Merelbeke
2. Melle
3. De Pinte
4. Gavere
5. Nazareth
6. Sint-Martens-Latem
7. Destelbergen: vanaf 1 januari 2023



WONEN
LEIE & SCHELDE



Uniform leegstandsreglement

- **Sint-Martens-Latem en Melle hadden tot voor 2021 nog geen actief beleid tegen leegstand**
- **Het reglement is grotendeels uniform**
- **Er zijn verschillen op vlak van:**
 - belastingsbedragen
 - termijnen van de vrijstellingsgronden



WONEN
LEIE & SCHELDE



Leegstandsreglement

- **Twee onderdelen:**

1. Reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister
2. Belastingsreglement

- **Waarom opsplitsen?**

- Continuïteit
- Leegstandsregistratie is een technische aangelegenheid met relatief weinig ruimte voor gemeentelijke keuzes. Geen noodzaak aan inhoudelijke herziening per legislatuur.
- Belasting op leegstand = bestrijdingsmaatregel, eventueel wel bij te stellen per legislatuur



WONEN
LEIE & SCHELDE



Reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister

• Begripsomschrijvingen

- **Administratie:** de eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister
- **Beroepsinstantie:** college van burgemeester en schepenen
- **Beveiligde zending:** aangetekend schrijven, afgifte tegen ontvangstbewijs, elektronisch aangetekend schrijven
- **Gebouw:** andere functie dan wonen, < 500m²
- **Kamer:** woning waarin een toilet, een bad of een douche, een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van deze voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend op het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt
- **Leegstaand gebouw:** gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minst 12 opeenvolgende maanden. Functie = functie volgens de omgevingsvergunning.



WONEN
LEIE & SCHELDE



• Begripsomschrijvingen

- **Leegstaande woning:** woning die gedurende meer dan 12 opeenvolgende maanden niet wordt gebruikt volgens de woonfunctie (geen domicilie en/of wordt niet gebruikt voor bewoning)
- **Leegstandsregister:** gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen
- **Leegstand bij nieuwbouw:** wanneer de woning of het gebouw 7 jaar na afgifte van een omgevingsvergunning niet wordt aangewend voor gebruik volgens de vergunde functie
- **Opnamedatum:** datum waarop het pand is opgenomen op het gemeentelijk leegstandsregister
- **Woning:** art. 1.3, §1, 66° Vlaamse Codex Wonen 2021
- **Tweede verblijf:** pand met woonfunctie die echter niet gebruikt wordt voor permanente bewoning. Er dient aangifte gedaan te zijn van 2^{de} verblijf. Niet cumuleerbaar met leegstand.
- **Zakelijk gerechtigde:** is de eigenaar van één van de volgende rechten
 - a) volle eigendom
 - b) recht van opstal of erfpacht
 - c) vruchtgebruik



WONEN
LEIE & SCHELDE



Opsporing van leegstand

- **Lijst dienst bevolking**

- Dienst bevolking bezorgt een lijst van de panden waar op 1 januari reeds 12 maanden geen sprake is van een inschrijving
- Deze lijst wordt uitgefilterd = panden VIVOO, reeds op leegstand, 2^{de} verblijven
- Vermoedenslijst

- **Melding van leegstand**

- Melding via website Wonen Leie & Schelde of via meldingspunt Lokaal Bestuur
- Plaatsbezoek



WONEN
LEIE & SCHELDE





Home

(Ver)huren

Woningkwaliteit

Renoveren

Energie

(Ver)kopen

Leegstand

Aanvragen



Contact



Leegstand en verwaarlozing

Waarom we leegstand bestrijden

Hoe we leegstand bestrijden

Meld een leegstaand pand aan

Laat je woning van de inventaris schrappen

Vraag een vrijstelling aan van de leegstandsbelasting

Meld een leegstaand pand aan

Hieronder kan je melding maken van een leegstaand pand in je gemeente. Wanneer een pand 12 maand niet bewoond is, of niet volgens de vergunde functie gebruikt wordt, kan het worden opgenomen in het leegstandsregister.

Gegevens gebouw

Wat is het adres (straat, huisnummer, gemeente) van het pand waarvan u leegstand wil melden? *

straatnaam en huisnummer

Gemeente *

Welke indicaties van leegstand zijn er? *

Het is onmogelijk om het gebouw of de woning te betreden

De tuin is slecht onderhouden

Het pand wordt al lang als 'te huur' of 'te koop' aangeboden

Er zijn dichtgemaakte raamopeningen

De brievenbus is onbruikbaar

De rolluiken zijn al sinds lange tijd naar beneden

Opname op het leegstandsregister

- **Voorafgaand aan de opname**

- Panden op de vermoedenslijst worden bezocht = plaatsbezoek
- Geen plaatsbezoeken het volledige jaar door, 1x per jaar geclusterd
- Overleg met dienst financiën, dienst omgeving, dienst bevolking en schepen van wonen of burgemeester

- **Opname**

- 1x per jaar: voor sommige gemeenten in eerste helft, andere in 2^{de} helft
- Eigenaars worden op de hoogte gebracht van de opname d.m.v. een aangetekend schrijven
- Het aangetekend schrijven omvat de volgende documenten:
 1. administratieve akte
 2. fotodossier (minimum 1 foto)
 3. technische fiche (minimum 1 indicatie)
 4. begeleitend schrijven met vermelding van de beroepsmogelijkheid
 5. reglement
 6. info over verhuur via SVK



WONEN
LEIE & SCHELDE



Opname op het leegstandsregister

- **Technische fiche omvat de indicaties van leegstand**

1. Administratieve indicaties

- geen inschrijving
- vermoeden dat woning onbewoond is, ondanks inschrijving (bv. verblijf WZC)
- zeer laag verbruik nutsvoorzieningen of geen aansluiting
- Voor gebouwen: ontbreken van vermelding in KBO of ontbreken van jaarrekening

2. Onmogelijkheid om de woning te betreden

- versperde toegang, dichte begroeiing, obstakels
- bij de woning horende tuin of parking is slecht of niet onderhouden

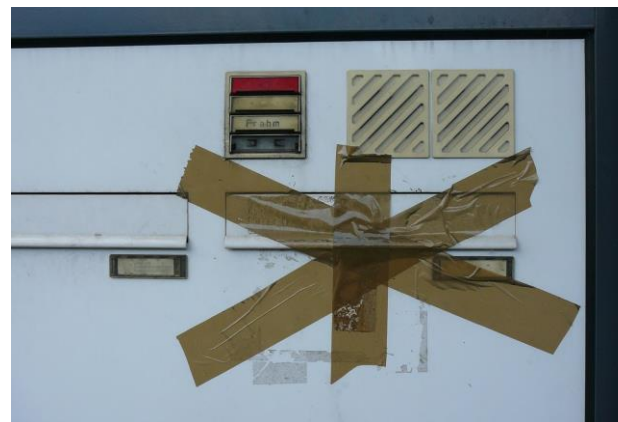
3. Uitwendige indicaties

- langdurig te koop of te huur
- de ramen en deuren zijn dicht gemaakt
- brievenbus is vol, dicht gemaakt of niet aanwezig
- Niet wind- of waterdicht
- Rolluiken langdurig naar beneden

- ...



WONEN
LEIE & SCHELDE



Opname op het leegstandsregister

- **Technische fiche omvat de indicaties van leegstand**

1. Inwendige indicaties

- de woning is niet of gedeeltelijk bemeubeld
- ontbreken van essentiële inrichting

2. Andere

- getuigenissen
- indicaties dat de woning voor een andere functie dan wonen wordt gebruikt
- indicaties dat het gebouw niet volgens zijn vergunde functie wordt gebruikt

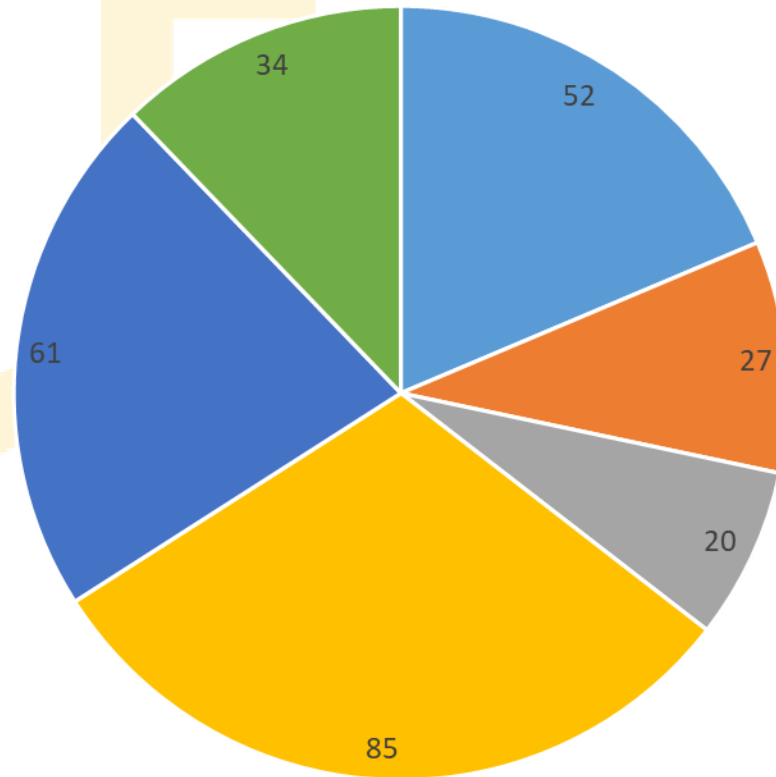


WONEN
LEIE & SCHELDE



Aantal panden op het leegstandsregister

Leegstand 2022
279 panden



- Merelbeke
- Melle
- De Pinte
- Gavere
- Nazareth
- Sint-Martens-Latem



WONEN
LEIE & SCHELDE



Beroep tegen de opname

- **Eigenaar kan beroep aantekenen**

- Beroepsmogelijkheid steeds vermelden in de briefwisseling bij opname
- **Vormvereisten:**
 1. Gericht aan college van burgemeester en schepenen
 2. Vermelden van identiteit en adres van indiener
 3. Vermelding van nummer administratieve akte
 4. Bewijsstukken

- **Termijnen**

- Heeft invloed op de ontvankelijkheid van het beroepschrift
- Termijn = binnen een termijn van 30 dagen die ingaat op de 3^{de} werkdag na betekening van de zending



WONEN
LEIE & SCHELDE



Beroep tegen de opname

- **Behandeling beroepschrift**

- Advies door leegstandsambtenaar
- Eindbeslissing door CBS
- Tegen een negatieve beslissing is geen beroep voorzien => fase belasting
- Communicatie met eigenaar inzake het beroepschrift door leegstandsambtenaar

- **Niet ontvankelijk?**

- Wanneer het beroepschrift niet uitgaat van de zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde (bv. bewindvoerder)
- Als het beroep werd ingediend na de termijn



WONEN
LEIE & SCHELDE



Schrapping van het leegstandsregister

- **Wanneer schrappen?**

- Inschrijving, na 6 maanden
- Pand wordt gebruikt volgens de vergunde functie, na 6 maanden
- Functiewijziging
- Sloop
- Melding dienst bevolking of eigenaar zelf

- **Wie schrap?**

- Schrapping gebeurt door leegstandsambtenaar
- Geen tussenkomst CBS

- **Beroep tegen de weigering tot schrapping**

- Zelden
- Gericht aan CBS
- Termijn = binnen een termijn van 30 dagen die ingaat op de 3^{de} werkdag na betekening van de zending



WONEN
LEIE & SCHELDE



Belastingsreglement

- **Wanneer belasting betalen en hoeveel?**

- Na een periode van 12 aaneensluitende maanden op het register
- Progressief
- Verschilt per gemeente

Belasting woning		
Gemeente	Eerste jaar	Maximum
Merelbeke	€1.500	€3.000
Melle	€1.100	€3.000
De Pinte	€2.000	€6.750
Nazareth	€1.100	€5.000
Gavere	€2.000	€4.000
Sint-Martens-Latem	€1.250	€5.000



WONEN
LEIE & SCHELDE



Belastingsreglement - vrijstellingen

- **Proactief brieven sturen**
- **Anciënniteit van de opname blijft doorlopen**
 - Soms anders in de praktijk bv. bij nieuw zakelijk gerechtigde
- **Vrijstellinggronden omwille van de persoon OF omwille van de woning**
- **Niet uniform voor alle gemeenten**



WONEN
LEIE & SCHELDE



Belastingsreglement - vrijstellingen

- **Vrijstellingsgronden omwille van de persoon**

- Verblijf in een erkende **ouderenvoorziening**
- Langdurige opname in **psychiatrische instelling**
- Langdurige opname in **ziekenhuis**
- Aanstelling **bewindvoering**
- Voorwaarde: betrokkene was de laatst gedomicilieerde in deze woning
- Vrijstelling voor 3 aanslagjaren

- **Nieuw zakelijk gerechtigde**
- Niet voor vennootschappen waar de zakelijk gerechtigde aandeelhouder in is
- Niet voor vzw's waarvan de zakelijk gerechtigde lid is
- Vrijstelling voor 2 aanslagjaren



WONEN
LEIE & SCHELDE



Belastingsreglement - vrijstellingen

- **Vrijstellingsgronden omwille van de woning**

- **Onteigeningsplan**
- **Plotse ramp:** vrijstelling = 2 aanslagjaren rekenend vanaf de datum van de ramp
- **Verzegeling of betredingsverbod** in kader van strafrechtelijk onderzoek = 1 aanslagjaar na afloop van de verzegeling of het betredingsverbod
- Renovatie aan de hand van een niet vervallen **omgevingsvergunning** = 2 aanslagjaren. Aanvraag vergunning volstaat niet, ze moet reeds goedgekeurd zijn. Éénmalig.
- **Renovatiewerken** zonder vergunning. Goedgekeurde renovatienota + facturen van min. €10.000. Vrijstelling voor 1 aanslagjaar en verlengbaar voor een 2^{de} termijn van één jaar.



WONEN
LEIE & SCHELDE



Belastingsreglement - vrijstellingen

• **Vrijstellingsgronden omwille van de woning**

- **Beschermd monument (erfgoed):** vrijstelling vanaf aanvraag restauratiedossier en premie tot 2 jaar na goedkeuring.

⇒ nuance: nieuwe visie door recente rechtspraak arrest Grondwettelijk Hof (17/2019)

- **Overmacht:**

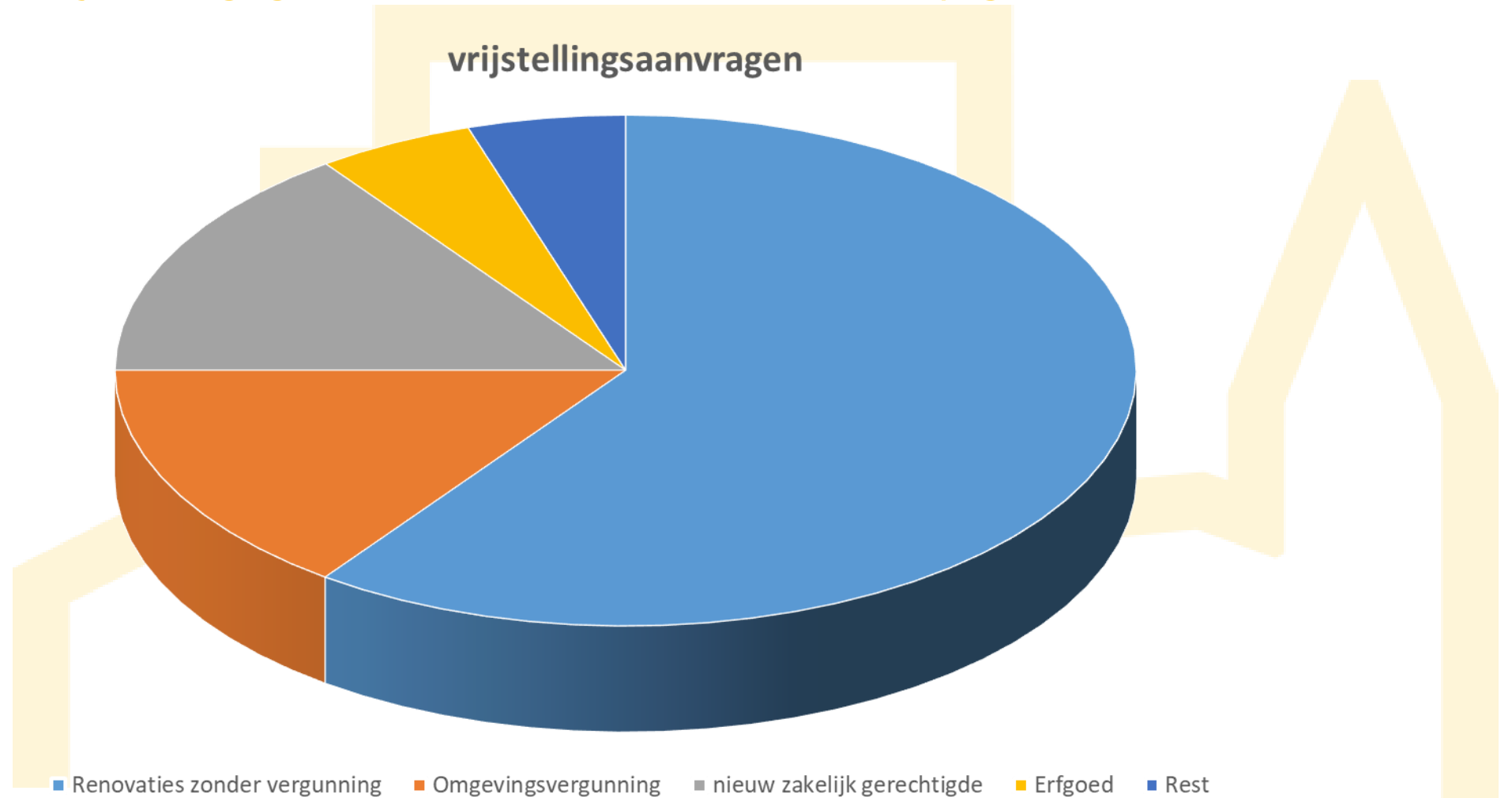
- Bewijslast ligt bij de eigenaar
- Eigenaar dient alles te hebben gedaan om een einde te stellen aan de situatie van leegstand
- Eigenaar moet handelen als 'goede huisvader'
- Casusgebonden – vrije interpretatie van begrip overmacht
- Voorkeur voor enge interpretatie om misbruik te voorkomen



WONEN
LEIE & SCHELDE



Op welke vrijstellingsgronden wordt het meest beroep gedaan?



WONEN
LEIE & SCHELDE



Belastingsreglement - kohier

- **Vrijstellingen behandelen**

- Communicatie met eigenaars door leegstandsambtenaar
- Overleg met dienst financiën (indien nodig)
- Leegstandsambtenaar geeft advies over al dan niet toekennen van de vrijstelling
- CBS neemt eindbeslissing
- Beroep tegen het niet toekennen van een vrijstelling is niet voorzien

- **Kohier**

- Kohier wordt uitvoerbaar verklaard door het college
- Belasting moet betaald worden binnen de 2 maanden
- Eigenaars kunnen bezwaar aantekenen tegen de belasting



WONEN
LEIE & SCHELDE



Belastingsreglement - bezwaar

- **Bezwaar**

- Gericht aan CBS
- Termijn: binnen de 3 maanden te rekenen vanaf de 3^{de} werkdag volgend op de datum van verzending = op straffe van nietigheid
- Advies door leegstandsambtenaar
- CBS neemt de eindbeslissing
- Eigenaar niet akkoord met beslissing => procedure REA



WONEN
LEIE & SCHELDE



Inzage gemeentelijk leegstandsregister

- **Document van openbaarheid van bestuur**

- Iedereen kan inzage vragen
- Uitzondering: winstoogmerk zoals immo-kantoren, projectontwikkelaars
- Bevat geen namen of contactgegevens van eigenaars
- Beperkt tot een overzicht van de adressen van de panden



WONEN
LEIE & SCHELDE



Inzage gemeentelijk leegstandsregister

Op vraag van het Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid en de Provincie Oost-Vlaanderen wordt onderstaande tekst verstuurd wanneer bedrijven met winstoochmerk inzage vragen in het leegstandsregister. Ook wanneer inzage wordt gevraagd in register van onbebouwde percelen.

“In navolging van uw bericht van XXXXXX wensen we niet in te gaan op het verzoek om i.k.v. openbaarheid van bestuur het leegstandsregister over te maken.

Wij volgen het standpunt van Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid en van de provincie Oost-Vlaanderen, eGOV, dat stelt dat de openbare besturen de van het kadaster verkregen informatie slechts mogen gebruiken voor duidelijk omschreven administratieve doeleinden of doeleinden van algemeen nut; dat de openbaarmaking niet mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de bescherming van de persoonlijke levenssfeer; en dat een bestuursinstantie niet kan worden verplicht een bestuursdocument te verwerken of te analyseren of een nieuw bestuursdocument aan te maken. Daar komt bij dat een verzoek tot openbaarheid uitgaande van een projectontwikkelaar of een andere instantie met winstoochmerk niet verenigbaar is met de doeleinden bij de oprichting van de registers van onbebouwde percelen.

U kan steeds hoger beroep instellen bij de Beroepsinstantie inzake de Openbaarheid van Bestuur, waarvan de contactgegevens [hier](#) terug te vinden zijn.

Hier: <https://www.vlaanderen.be/organisaties/administratieve-diensten-van-de-vlaamse-overheid/beleidsdomein-kanselarij-bestuur-buitenlandse-zaken-en-justitie/departement-kanselarij-en-buitenlandse-zaken/publiek-recht-en-regelgeving/beroepsinstantie-inzake-de-openbaarheid-van-bestuur>”



WONEN
LEIE & SCHELDE



Recht van voorkoop (RVV)

- **Wat?**

- De Vlaamse overheid en de lokale overheden (provincies, gemeenten, intercommunales, ...) hebben in bepaalde gebieden een 'recht van voorkoop'. Als een overheid dat recht uitoefent, verwerft zij dus in de plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper.
- Opladen in het voorkooploket.

- **Wie heeft recht van voorkoop**

- 1. Sociale huisvestingsmaatschappijen
- 2. Gemeente
- 3. Vlaams Woningfonds



WONEN
LEIE & SCHELDE



VRAGEN?



Bedankt voor jullie aandacht!



WONEN
LEIE & SCHELDE



Programma

- Leegstand, Vlaamse regelgeving (Jeroen Van Pottelberge en Jan Foerier, Wonen Vl.)



- Lunch en netwerkmoment

- **Keuzesessie 1**

- Lokale leegstand- en belastingreglementen
(Rian Verstringe en Melissa Van Calenberg, ILV Leie & Schelde)
- **Project leegstand**
(Karel Thys, Project Leegstand, CAW Oost-Vlaanderen)



- Keuzesessie 2

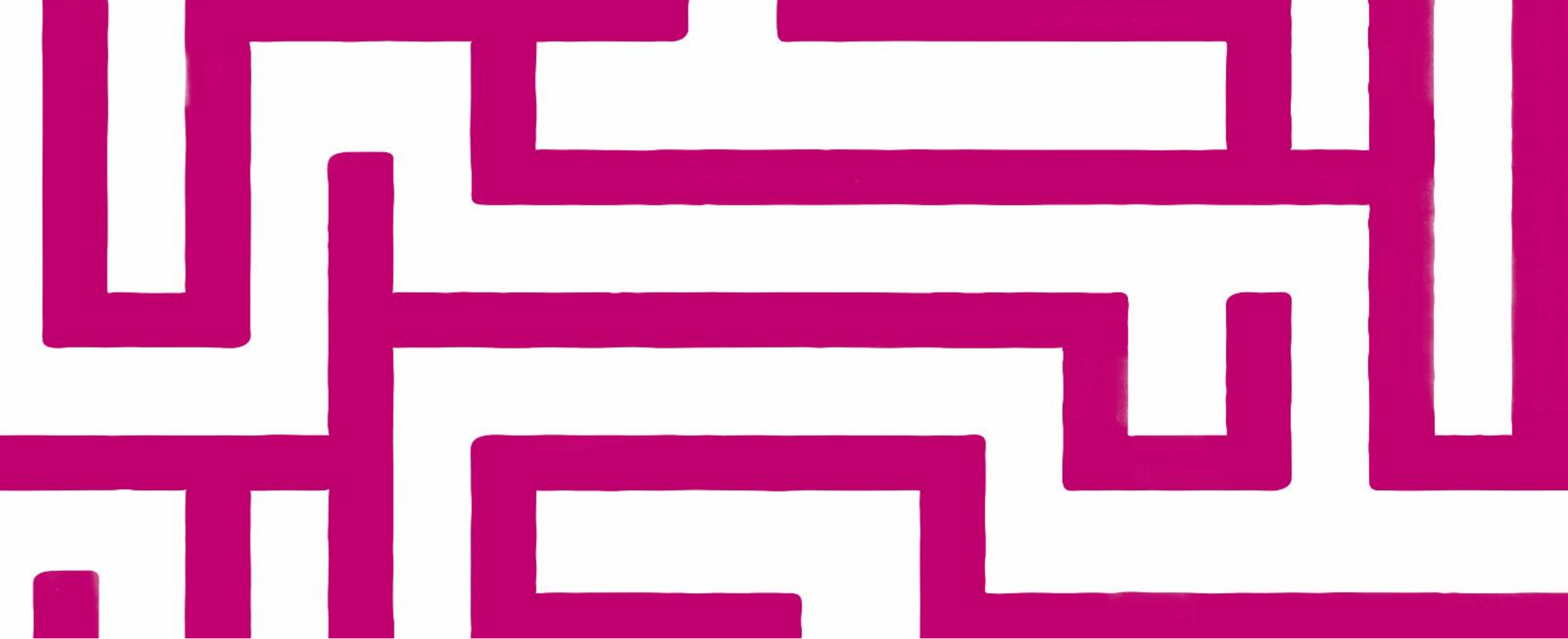
- Van leegstaande naar sociale woning
(Roel Vanhee en An Verspecht, 3W+ en Klimaatpunt)
- Renovatiebegeleiding als hefboom voor invulling leegstand en verwaarlozing
(Martine Claeys en Niels Vandaele, stad Gent)



- Pauze

- Sociaal beheersrecht (Jan Frans, stad Leuven)





Project Leegstand



INHOUD

- Voorstelling
- Start
- Hoe werkt Project Leegstand
- Werkt Project Leegstand?
- Relaties in Project Leegstand
- Triage in Project Leegstand



VOORSTELLING

Karel Thys

Teamverantwoordelijke
CAW Oost-Vlaanderen vzw
Prinsenhof 141 | 9000 Gent
0471 74 54 07

karelthys@cawoostvlaanderen.be

www.cawoostvlaanderen.be



PROJECT LEEGSTAND

Start

- Woningcrisis: tot 8 jaar wachten op sociale woning, krappe woningmarkt. In goedkoopste segment erg moeilijk een woning te vinden. Wachtlijsten voor opvang.
- Ongeveer een 10% van het patrimonium sociale woningen staat leeg in afwachting van hun renovatie. Dat zijn veel lege huizen.



PROJECT LEEGSTAND

En zo:

- We gebruiken de tijdelijk leegstaande sociale woningen om mensen tijdelijk op te vangen en te begeleiden naar een oplossing voor hun woonprobleem.



PROJECT LEEGSTAND

Niet:

- We gebruiken de leegstaande sociale woningen om dakloze mensen te laten wonen
- We gebruiken sociale woningen om mensen op te vangen
- We verhuren de leegstaande sociale woningen



HOE WERKT PROJECT LEEGSTAND?

- CAW Oost-Vlaanderen neemt tijdelijk leegstaande sociale woningen in huur.
- De technische partner maakt ze bruikbaar (tot en met conformiteitsattest).
- Het CAW stelt de woningen ter beschikking aan mensen met een woonprobleem.
- De toeleiding en begeleiding van de gebruikers gebeurt in afspraak met de lokale overheid. Kan in een netwerk.
- Het CAW heeft de eindverantwoordelijkheid voor de organisatie en het goede verloop van het verblijf.



PROJECT LEEGSTAND: WIE DRAAGT ZIJN STEENTJE BIJ?

- Woningen: in samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen.
- Begeleiding: in netwerk met partners of zelf of CAW Woonteam.
- Financiering: in samenwerking met Lokale overheden.
- Coördinatie: CAW. Team Leegstand.
- Technische Partner: vzw Domus Mundi





WERKT PROJECT LEEGSTAND?

- Meer dan 350 huishoudens opgevangen. 70% van de bewoners vindt een structurele oplossing.
- Meer dan 200 leegstaande woningen gebruikt. Momenteel 76 in gebruik.
- Project Leegstand actief in: Aalst, **Berlare**, Buggenhout, **Dendermonde**, Ninove, Ronse, Zele, Zelzate, Sint-Niklaas, Oordegem, Laarne, **Lokeren**, **Gent**.
- Samenwerking met: **Woningent**, *Antwerpse Bouw Coöperatie*, *CVBA Wonen*, *De Volkswoningen*, *Eigen Dak*, *De Gentse Haard*, *GMVW Zele*, **Hulp-in-Woningnood**, *Ninove-Welzijn*, *SHM Denderstreek*, *Sint-Niklaase Huisvestingsmaatschappij*, **Vlaams-Woningfonds**, **SHM Tuinwijk**.



RELATIES

- *Tussen CAW en Klant "Convenant"*
- *Tussen CAW en Eigenaar: "Raamovereenkomst" en "Bijzondere convenanten"*
- *Tussen CAW en Cliënt "Bezetting ter bede"*
- *Tussen CAW en Begeleidende Partner "Samenwerkingsovereenkomst"*



CONVENANT

Is overeenkomst tussen CAW en klant (lokale overheid)

- Gebaseerd op portfolio Leegstand, zo veel mogelijk op maat aangepast aan noden lokaal woonbeleid
- Verschillende variaties mogelijk. Gent bv: GNO, OOJ, PL Vanille, kan als noodopvang dienen.
- Doelgroep afbakenen op maat
- Start bij 3700 euro per pand per jaar (investering voor 2 jaar van 5000 euro zit erin, EGW door bewoners, vergoeding 330 euro/maand).
- Begeleiding CAW: 3150 euro per jaar per huis.
- Meer jaren project interessant



RAAMOVEREENKOMST & BIJZONDERE CONVENANT

Is huurcontract tussen SHM en CAW.

- Steunt op Vlaamse Codex Wonen;
- Vermelding woningen "niet orde", maar "zoals ze zijn";
- Onderhandelen over welke huurprijs: kan gratis
- Hoe beslissen welke woningen worden gehuurd in raamovereenkomst? Berekenen aan de hand van aanbod, ramingen, duur gebruik, huurprijs.
- Er is een opzegtermijn voorzien, transparante planning is belangrijk.
- Project Leegstand is er altijd al in geslaagd de termijnen te respecteren.



BEZETTING TER BEDE

Is gebruikersovereenkomst tussen tijdelijke bewoner en CAW Oost-Vlaanderen. Dit is **geen** huurcontract.

- Aanvaarden opvolging en/of begeleiding; Geen begeleiding = geen toegang tot project.
- Dus niet Housing First. Eerder gelijkend op residentiele opvang en begeleiding in opvangcentrum: Housing Led.
- Enkel panden met conformiteitsattest worden in gebruik genomen.
- Technische ondersteuning: Domus Mundi. Technische mankement? Reken op interventie binnen max 48u.
- Te concretiseren in overleg met klant:
 - Termijn: standaard is 6 maanden, te verlengen met 6 maanden.
 - Met waarborg (250 euro)
 - Direct opzegbaar
 - Gebruiksvergoeding
 - EGW: standaard voor gebruiker



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Is engagementsverklaring van begeleidende partner

Begeleiding van de cliënt tijdens het tijdelijk gebruik gericht op o.a.:

- Gebruik woning als goede huisvader;
- (Mee) zorgen voor herhuisvesting: vinden en behouden van een meer duurzame huisvesting.
- Is niet vanzelfsprekend voor ambulante diensten die vaak gewoon zijn naast cliënt te staan. Hier verantwoordelijkheid om ook vergoeding, overlast edm op te volgen. En als nodig te beslissen: einde verblijf.
- Aanmeldende begeleider is casemanager. Vaak wordt er netwerk en samenwerking opgezet.
- Partners moeten vaak leren om bewust te beslissen wie ze al of niet aanmelden.
- Deelname aan de werkgroep, aanduiden vertegenwoordiger en organiseren aanmelding v is vereiste.
- Zelfde Begeleiding kan ook ingekocht worden bij CAW



VERDELING BESCHIKBARE WONINGEN

Triage nodig: vraag groter dan aanbod.

Verdelen beschikbare woningen gebeurt in overleg met klant:

- Rationele bezetting (dus geen alleenstaande in woningen met 3 slaapkamers)
- Over doelgroep categorieën
- Over begeleidende partners
- Chronologie
-



FAQ

- Wat als begeleiding stopt?
- Wat als mensen moeten vertrekken maar het niet doen?
- Wat met meubels?
- Wat met overlast?
- Wat als mensen niet betalen?
- Wat met krakers?
- Wat als plannen van SHM de planning van het project doorkruisen?
- Wat met onvoorziene kosten?



Programma

- Leegstand, Vlaamse regelgeving (Jeroen Van Pottelberge en Jan Foerier, Wonen VI.)
- Lunch en netwerkmoment
- Keuzesessie 1
 - Lokale leegstand- en belastingreglementen
(Rian Verstringe en Melissa Van Calenberg, ILV Leie & Schelde)
 - Project leegstand
(Karel Thys, Project Leegstand, CAW Oost-Vlaanderen)
- Keuzesessie 2
 - Van leegstaande naar sociale woning
(Roel Vanhee en An Verspecht, 3W+ en Klimaatpunt)
 - **Renovatiebegeleiding als hefboom voor invulling leegstand en verwaarlozing**
(Martine Claeys en Niels Vandaele, stad Gent)
- Pauze
- Sociaal beheersrecht (Jan Frans, stad Leuven)





Studiedag Leegstand

**Renovatiebegeleiding als hefboom voor invulling
leegstand en verwaarlozing
Stad Gent - Verhuurderspunt**

27 september 2022

Inhoudstafel

- > Leegstand in Gent: opsporing en registratie
- > Instrumenten: sanctionerend en ondersteunend
- > Verhuurderspunt: renovatietraject en -subsidie
- > Multidisciplinaire aanpak op wijkniveau
- > Kritische succesfactoren



Leegstand in Gent: opsporing en registratie

Opsporing (Dienst Toezicht):

- Proactieve screening (administratief)
- Reactieve screening (meldpunt leegstand)

Actie vrijwilligers (vzw Woongift) 2021:

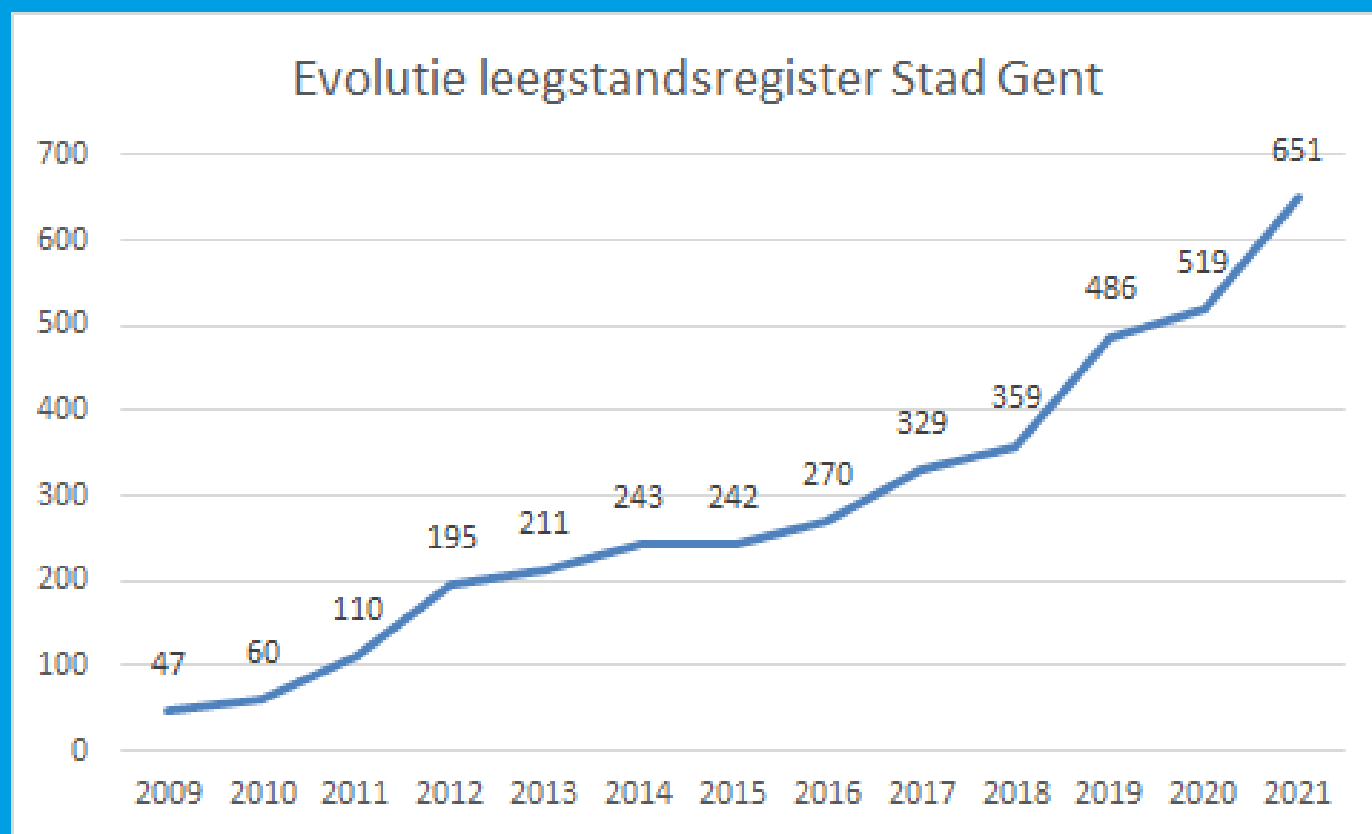
- ca. 500 meldingen
- ca. 50 opnames

Leegstand in Gent: opsporing en registratie

Conclusies Dienst Toezicht:

- Samenwerking met burgers = nuttig
- Huidige aanpak werkt
- Perceptie versus realiteit

Leegstand in Gent: opsporing en registratie



Instrumenten: sanctionerend en ondersteunend



Instrumenten: sanctionerend

- Belasting op leegstaande woningen en gebouwen
 - Wisselwerking met belasting op 'tweede verblijven'
 - Vrijstellingsgronden
 - Combineerbaar met belasting VW of OO (Art.135 NGW)
- Sociaal beheersrecht

Instrumenten: ondersteunend

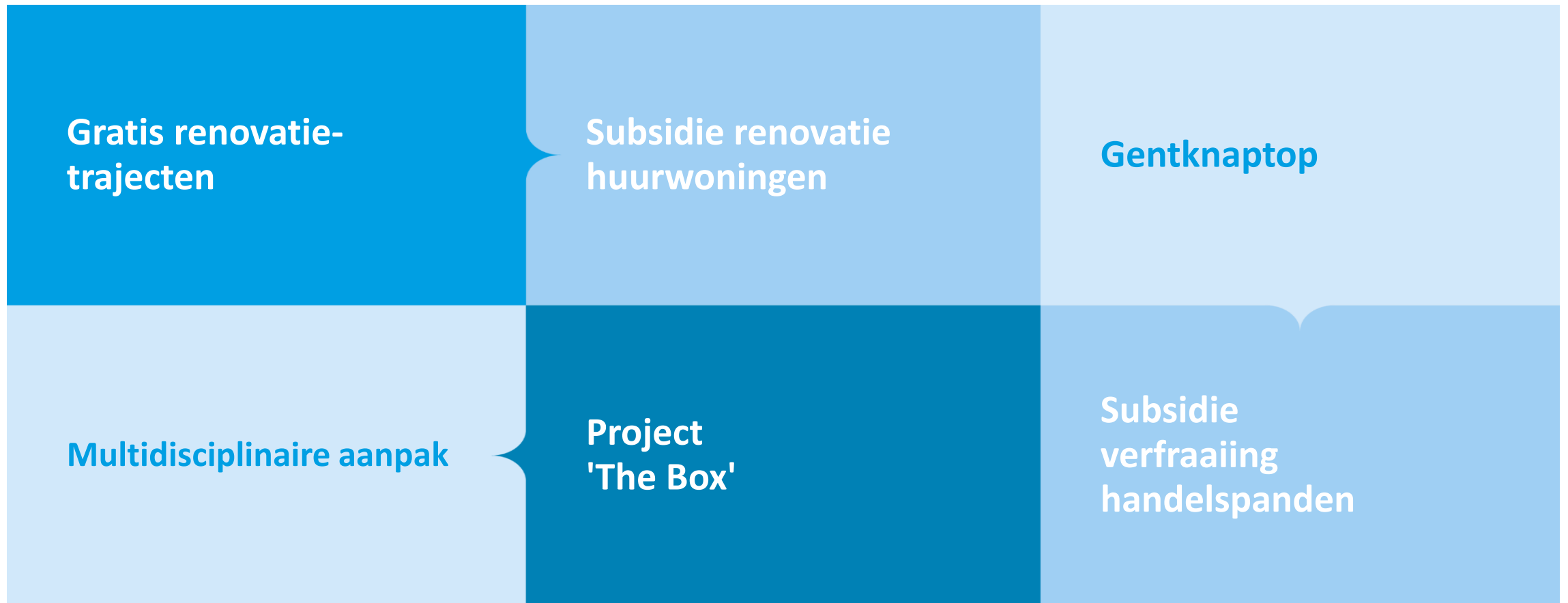
Initiële aanpak:

- Leegstandscoaches

Onderscheid:

- Woningen met als doel eigen bewoning:
Woonwijzer/Energiecentrale
- Woningen met als doel verhuren:
Verhuurderspunt

Instrumenten: ondersteunend



Verhuurderspunt

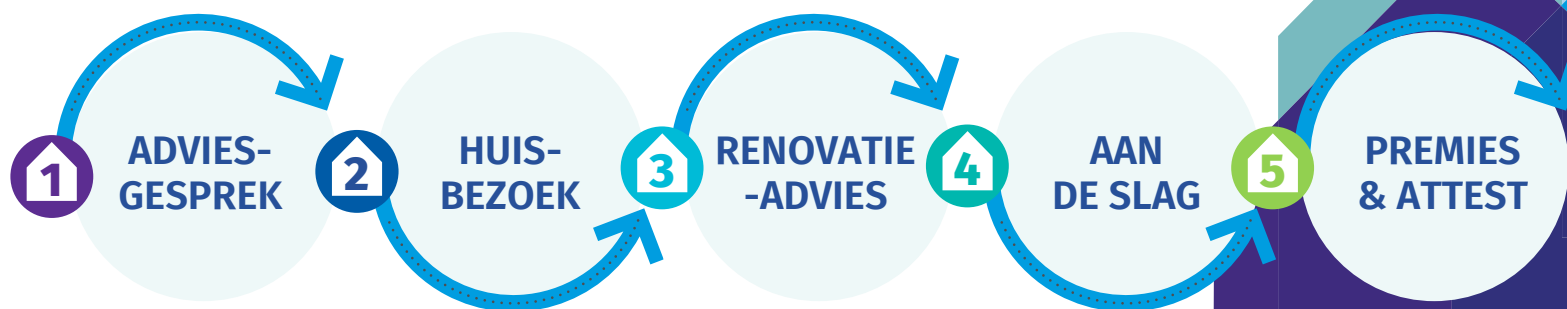
Algemeen:

- Advies procedure leegstand en verhuurproces
- Begeleiding aanvraag diverse premies/leningen

Specifiek:

- Renovatieadvies en/of -begeleiding via renovatietraject
- Subsidie Stad Gent voor renovatie huurwoningen

Verhuurderspunt: renovatietraject



Verhuurderspunt: subsidie renovatie huurwoningen*

Doelstelling: conform woonkwaliteit + energiezuinigheid

Premiebedrag:

- Max. 50 % van de gemaakte kosten
- Max. € 15.000 (afhankelijk van de grootte van de woning)

Voorwaarden:

- Min. 9 jaar verhuren aan maximale huurprijs
- Cumulatie met Mijn VerbouwPremie, Fluvius-premies en Mijn VerbouwLening is mogelijk.

* Gewijzigd subsidiereglement vanaf 01/10/2022

Multidisciplinaire aanpak op wijkniveau

- Multidisciplinaire problematiek
- Gefaseerde aanpak: preventie – handhaving
- Interne en externe partners
- Praktijkvoorbeeld

Kritische succesfactoren





Programma

- Leegstand, Vlaamse regelgeving (Jeroen Van Pottelberge en Jan Foerier, Wonen Vl.)
- Lunch en netwerkmoment
- Keuzesessie 1
 - Lokale leegstand- en belastingreglementen
(Rian Verstringe en Melissa Van Calenberg, ILV Leie & Schelde)
 - Project leegstand
(Karel Thys, Project Leegstand, CAW Oost-Vlaanderen)
- Keuzesessie 2
 - **Van leegstaande naar sociale woning**
(Roel Vanhee en An Verspecht, 3W+ en Klimaatpunt)
 - Renovatiebegeleiding als hefboom voor invulling leegstand en verwaarlozing
(Martine Claeys en Niels Vandaele, stad Gent)
- Pauze
- Sociaal beheersrecht (Jan Frans, stad Leuven)



WarmNest

3W+
wonen, werken & welzijn

 **Klimaatpunt.**
Pajottenland & Zennevallei



Vlaanderen
verbeelding werkt

VAN DURE LEEGSTAND
NAAR VERHUURBAAR
PAND



WarmNest

Studiedag Leegstand provincie Oost-Vlaanderen

+Programma:

- + Wie, Wat & Waarom?
- + Hoe gaan we te werk?
- + Voordelen
- + Hindernissen & Kansen
- + Enkele voorbeelden
- + Cijfers + Analyse
- + Vragen?



Wie, Wat, Waarom?

+ Wie zijn we?



Samenwerking tussen twee vzw's:

Klimaatpunt - An Verspecht
ervaringsdeskundige op vlak van energie

3Wplus - Roel Vanhee
ervaringsdeskundige vanuit de bouwwereld

Wie, Wat, Waarom ?

+Wat doen we?

we ontzorgen eigenaars van leegstaande woningen op vlak van renovatie EN (sociale) verhuring

- + Gratis energieadvies
- + Budgettair en technisch plan
- + Overzicht van alle uit te voeren renovatiewerken
- + Zoeken van aannemers en offertevraag
- + Opvolging werken
- + Aanvragen van de premies
- + Begeleiding toeleiding naar een Sociaal Verhuurkantoor

Enige voorwaarde: verhuren via Sociaal Verhuurkantoor (SVK)

Wie, Wat, Waarom ?

+ Waarom?

Vanuit Vlaanderen hebben lokale besturen de opdracht om:

- leegstand aan te pakken
- aanbod kwalitatieve sociale huurwoningen te verhogen
- woningen energetisch te verduurzamen

→ WarmNest



Hoe gaan we te werk?

+ Leegstand = ruim begrip

- + Eigenaars van panden op leegstandslijst
- + Eigenaars met onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning
- + Eigenaars/bewindvoerders van wie grootouders/ouders naar WZC
- + Potentiële leegstand > via sociale investeerders
- + (Eigenaars met huurwoning die dringend aan renovatie toe is)

+ Meerwaarde bieden aan eigenaars

- + Oplossing op maat om rendement te halen uit vastgoed
- + Extra financiële steun voor mensen in een WZC
- + Hogere marktprijs bij evt. verkoop (EPC wordt steeds belangrijker bij verkoop)

Hoe gaan we te werk?

1. Eerste bezoek (met SVK)
2. Raming, financieel plan & simulaties
3. Input eigenaar (+ ev nieuw voorstel)
4. Huurvoorstel SVK
5. Mandaatovereenkomst
6. Offertes opvragen
7. Opstart werken
8. Oplevering werken
9. Klaar voor verhuring!
10. Eigenaar ontvangt huur

Voordelen

+ Eigenaar:

- + Renteloze leningen
- + Verhoogde premies
- + Gegarandeerde huurinkomst
- + Fiscale voordelen
- + Geen leegstandsboete
- + Ontzorging!

+ Sociale huurder:

- + Lager energieverbruik
- + Lagere energiefactuur (?)
- + Comfortabel versus conform wonen

+ Lokaal bestuur:

- + Bereiken doelstelling klimaatpan
- + Quota BSO
- + Positief alternatief leegstandsbelasting

Hindernissen

- + Intensief voortraject
- + Lange verbouwingstijd
- + Grote verbouwingskost
- + GDPR: bereiken van eigenaars leegstaande panden
- + Vaak verkoop van woning

Kansen

- + Sociaal BeheersRecht
- + Aantrekken sociale investeerders
- + Sociale aannemers
- + (IMMO)
- + (WZC)

Enkele voorbeelden

- + Eigenares naar woon-zorgcentrum
- + Ingrepen:
 - + Buitengevelisolatie
 - + Nieuwe ramen
 - + Nieuwe keuken
 - + Badkamer
 - + Elektriciteit + verwarming
 - + Zolder&1eV (her)inrichten (2>4 slpk)
- + Budget:
 - + Totaalkost: €70 000
 - + Premies: €16 000
- + EPC: 494 > 121 kWh/m2



Enkele voorbeelden



- + Leegstandslijst: onverhuurbaar pand
- + Ingrepen:
 - + Nieuw dak
 - + Nieuwe ramen
 - + Nieuwe keuken
 - + Nieuw badkamer (op zolder)
 - + Zolder inrichten (2 > 3 slpk)
- + Budget:
 - + Totaalkost: €142 000
 - + Premies: €14 000
- + EPC: 600 > 253 kWh/m²

Enkele voorbeelden



- + Warme lead sociaal verhuurkantoor
- + Ingrepen:
 - + Dakisolatie
 - + Binnenmuurisolatie
 - + Nieuwe ramen in dak
 - + Verwarming
 - + Zolder inrichten (2 > 4 slpk)
 - + Vocht
- + Budget:
 - + Totaalkost: €48 000
 - + Premies: €15 000
- + EPC: 911 > 189 kWh/m²

Enkele voorbeelden

- + Sociale investering
- + Ingrepen:
 - + Buitengevelisolatie
 - + Dakisolatie + zonnepanelen
 - + Nieuwe ramen
 - + Warmtepomp
 - + Ventilatie type D
 - + Nieuwe badkamer
 - + Zolder & 1eV (her)inrichten (2>4 slpk)
- + Budget:
 - + Totaalkost: €139 000
 - + Premies: €35 000
- + EPC: 478 > 77 kWh/m²



Enkele rond-loop-filmpjes

- + Lindenstraat: <https://youtu.be/ntZdXvw61p0>
- + Pijnbroekstraat: <https://youtube.com/shorts/CljfCT87IMo>
- + Asbaan: <https://youtu.be/z5mRDTM5sSY>

Cijfers?

Status dossiers		
Gemeente	(Alle)	▼
Rijlabels	Aantal van Adres Pand	Som van # woon-eenheden
Geen project	37	52
Potentieel	19	27
On hold	9	20
Afgerond	11	13
Ingetekend	4	10
Interesse	5	9
Opgestart	4	6
Contacteren (leeg)	3	3
Eindtotaal	92	140

Totaal	143
Potentieel (zonder no go's)	91
Effectief geïnteresseerden	50
Ingestapt	29



Cijfers?

Hoe bereiken eigenaars ons?

Gemeente (Alle)			
Rijlabels	Aantal van Adres Pand	Som van # woon-eenheden	
woonconsulent	52	73	
(leeg)	9	19	
persartikel-moment	7	9	
leegstandsbrief + folder	7	9	
andere	4	8	
SVK De Woonkoepel	3	7	
infoblaadje gemeente	3	5	
SVK Zuidkant	2	2	
folder WarmNest	2	2	
Welzijnszorg	1	2	
facebook	1	2	
eerder contact WN	1	2	
SHM	1	1	
netwerk aannemers	1	1	
artikel Kerk & Leven	1	1	
Eindtotaal	94	143	

Hoofdreden contactopname?

Gemeente (Alle)			
Rijlabels	Aantal van Adres Pand	Som van # woon-eenheden	
leegstandslijst	27	37	
interesse in sociale verhuur	19	29	
ongeschikt verklaard	13	31	
staat leeg: WZC/overleden	10	11	
onbekend	10	13	
leegstandslijst	6	6	
andere	5	7	
(leeg)	2	4	
te grote woning	2	5	
Eindtotaal	94	143	



Analyse?

ANALYSE

€ 82.481,50 gemiddelde energie-investering voor label A

€ 18.556,64 gemiddelde energie-investering voor label B

€ 23.457,52 gemiddelde energie-investering voor label C

ANALYSE

39% van de investeringen van onze projecten gaat naar energiemaatregelen

49% van de investeringen in energetische ingrepen wordt terugbetaald via premies

19% van de totale renovatiekost wordt terugbetaald via premies

Energiebesparing:

In de 16 gerenoveerde wooneenheden:

1. de totale **E-winst: 667 728 000 kWh/jaar**
2. de totale **CO2-winst: 126 ton/jaar**

Vragen?

Vind ons op



facebook.com/WarmNestproject



[#warmnest_project](https://www.instagram.com/warmnest_project)

Contactgegevens

- + An Verspecht
- + An.verspecht@klimaatpunt.be
- + 0468 56 92 60

Programma

- Leegstand, Vlaamse regelgeving (Jeroen Van Pottelberge en Jan Foerier, Wonen VI.)
- Lunch en netwerkmoment
- Keuzesessie 1
 - Lokale leegstand- en belastingreglementen
(Rian Verstringe en Melissa Van Calenberg, ILV Leie & Schelde)
 - Project leegstand
(Karel Thys, Project Leegstand, CAW Oost-Vlaanderen)
- Keuzesessie 2
 - Van leegstaande naar sociale woning
(Roel Vanhee en An Verspecht, 3W+ en Klimaatpunt)
 - Renovatiebegeleiding als hefboom voor invulling leegstand en verwaarlozing
(Martine Claeys en Niels Vandaele, stad Gent)
- Pauze
- Sociaal beheersrecht (Jan Frans, stad Leuven)



Programma

- Leegstand, Vlaamse regelgeving (Jeroen Van Pottelberge en Jan Foerier, Wonen VI.)
- Lunch en netwerkmoment
- Keuzesessie 1
 - Lokale leegstand- en belastingreglementen
(Rian Verstringe en Melissa Van Calenberg, ILV Leie & Schelde)
 - Project leegstand
(Karel Thys, Project Leegstand, CAW Oost-Vlaanderen)
- Keuzesessie 2
 - Van leegstaande naar sociale woning
(Roel Vanhee en An Verspecht, 3W+ en Klimaatpunt)
 - Renovatiebegeleiding als hefboom voor invulling leegstand en verwaarlozing
(Martine Claeys en Niels Vandaele, stad Gent)
- Pauze
- Sociaal beheersrecht (Jan Frans, stad Leuven)



Sociaal beheersrecht

Studiedag provincie
Oost-Vlaanderen
27 september 2022



leuven



Inhoud

- Achtergrond
- Plan van aanpak
- De praktijk
- Resultaten
- NIET: procedure in detail → draaiboek Wonen-Vlaanderen

Achtergrond



Achtergrond

- Leuven: 100.000 inwoners + 50.000 studenten
- Leuven gekend als dure woonstad
- Zowel strijd tegen leegstand & verkrotting als aanbod betaalbaar wonen zijn speerpunten van woonbeleid
- Ongeveer een 1.000-tal geïnventariseerde woningen
- SBR opgenomen in bestuursnota 2019-2025 'Baanbrekend Leuven, Tien ambities voor een zorgzame, groene en welvarende stad'
- Jaarlijks budget voorzien in MJP vanaf 2021
- AG Stadsontwikkeling Leuven: expliciete opdracht rond uitvoeren stedelijk woonbeleid en beheer van woningpatrimonium van groep Leuven, met accent op huurmarkt

Plan van aanpak



Plan van aanpak

- Goedgekeurd in december 2020
- Vastleggen selectiecriteria, gespreid over verschillende fases van de procedure
 - ◆ Wettelijke bepalingen
 - ◆ Haalbaarheid (technisch en financieel)
 - ◆ Verhuurbaarheid
 - ◆ Pragmatische criteria
- Vastleggen ruwe taakverdeling
 - ◆ Dienst wonen: algemeen kader, uitzuiveren inventarissen, conformiteitsonderzoeken
 - ◆ AG Stadsontwikkeling Leuven: formele procedurele stappen, renovatie van de woningen
 - ◆ Sociaal verhuurkantoor: uiteindelijk verhuur
- SWO afgesloten tussen stad en AG

Selectiecriteria – fase 1

Uitzuiveren inventarissen

- Minstens 2 jaar opgenomen
- Geen niet-zelfstandige woningen
- Geen vrijstelling van belasting toegekend
- Woning moet stedenbouwkundig vergund of vergund geacht zijn
- Geen strafrechtelijke procedure woningkwaliteit lopend
- Geen beschermd of vastgesteld onroerend erfgoed
- Geen bewoonde panden
- Specifieke eigendomssituaties
 - ◆ Onbeheerde nalatenschappen, recente overlijdens, groot aantal eigenaars, ...
- Dossiergebonden redenen
 - ◆ LS in gebruik door andere functies, werken in eindfase, zone stadsvernieuwingsprojecten, ...

	2021 VIVOO	2021 LS	2021 TOTAAL	2022 VIVOO	2022 LS	2022 TOTAAL
Startaantal = aantal woningen opgenomen op 1/1	840	362	1202	697	335	1032
criterium 1: minstens 2 jaar op inventaris/register	534	144	678	231	97	328
Subaantal na criterium 1	306	218	524	466	238	704
criterium 2: geen kamers	114	68	182	202	85	287
Subaantal na criterium 2	192	150	342	264	153	417
criterium 3: geen strafrechtelijke procedure	89	0	89	144	0	144
Subaantal na criterium 3	103	150	253	120	153	273
criterium 4: geen vrijstelling toegekend	28	38	66	28	43	71
Subaantal na criterium 4	75	112	187	92	110	202
criterium 5: stedenbouwkundige situatie	18	3	21	18	1	19
Subaantal na criterium 5	57	109	166	74	109	183
criterium 6: geen erfgoed	1	1	2	1	1	2
Subaantal na criterium 6	56	108	164	73	108	181
criterium 7: geen bewoning	2	3	5	0	6	6
Subaantal na criterium 7	54	105	159	73	102	175
criterium 8: eigendomssituatie	0	36	36	1	37	38
Subaantal na criterium 8	54	69	123	72	65	137
criterium 9: dossiergebonden	52	48	100	71	53	124
Eindaantal = aantal potentiële woningen SB	2	21	23	1	12	13

Selectiecriteria – fase 2

Na plaatsbezoek

- Bereidheid en haalbaarheid SVK
- Geen vergunningsplichtige werken nodig
- Renovatietermijn < 12 maanden
- Nog minstens 15 jaar doorlopende bewoning mogelijk
- Termijn terugvordering <= 15 jaar (berekening op basis righthuurprijs SVK)
 - ◆ Studio: 54.000 euro
 - ◆ Appartement / woning 1 slaapkamer: 63.000 euro
 - ◆ Appartement / woning 2 slaapkamers: 80.000 euro
 - ◆ Appartement / woning 3 slaapkamers: 92.000 euro
 - ◆ Appartement / woning 4 of meer slaapkamers: 118.000 euro
- Beschikbaar budget

Selectiecriteria – fase 3

Na hoorplicht

- Bezwaren en opmerkingen geformuleerd door eigenaar
- Juridische moeilijkheden
- Andere sociale, humane of ethische bezwaren

De praktijk



Concrete aanpak

Voor collegebesluit vestiging sociaal beheer

- Lijst potentiële woningen > 1^{ste} rondgang op openbaar domein
- Plaatsbezoeken in aanwezigheid van woningcontroleur, facilitair beheerder, SVK
 - ◆ In onderling overleg eigenaar
 - ◆ Na machtiging burgemeester
 - ▶ In aanwezigheid van wijkagent & slotenmaker
 - ▶ Kort geding aangespannen bij voorzitter REA door eigenaar
- Hoorplicht
- Lijst 2021 > 2 collegebesluiten vestiging sociaal beheer
- Lijst 2022 > nog geen besluit

Concrete aanpak

Na collegebesluit vestiging sociaal beheer

- Kennisgeving collegebesluit middels betekening deurwaarderexploot
- Tegen beide besluiten door eigenaar beroep ingediend bij minister
 - ◆ MB 1^{ste} woning: sociaal beheer gevestigd
 - ◆ MB 2^e woning: geen sociaal beheer gevestigd
 - ▶ Omwille van nieuwe elementen in het beroepsschrift niet gekend door stad Leuven > woning voorwerp van gerechtelijke procedure aangaande een bouwaansprakelijkheidsgeschil waarbij gerechtsdeskundige is aangesteld
- TIP
 - ◆ Wacht met overschrijving AAPD & start renovatiewerken tot uitspraak over sociaal beheer in kader van beroepsprocedure
 - ▶ Hoewel beroep uitoefening sociaal beheersrecht niet opschort

Concrete aanpak

Ministerieel besluiten beroepsprocedure

- MB 1^{ste} woning: sociaal beheer gevestigd
 - ◆ *Wat betreft het argument van de indiener van het beroep, kortweg gezegd de **onmogelijkheid tot bewoning** van de betrokken woning omwille van de slechte gezondheidstoestand van zijn/haar moeder, is de administratieve beroepsinstantie van oordeel dat dit geen rechtens relevante reden is om geen sociaal beheer te vestigen.*
 - ◆ *De indiener van het beroep kon dit [de leegstand] vermijden door de woning te verhuren of op een andere wijze door een derde te laten gebruiken.*
 - ◆ *De administratieve beroepsinstantie merkt op dat de woning inmiddels al ruim gedurende zes jaar ononderbroken onbewoond is gebleven. Het argument dat er een gebrek aan tijd is geweest om concrete stappen te zetten teneinde het huis te laten bewonen, kan daarom niet ernstig genomen worden.*
 - ◆ *Een **intentieverklaring** van een kandidaat-huurder om de woning te willen huren als hoofdverblijfplaats biedt bij gebrek aan bindende kracht niet dezelfde zekerheid als een eenzijdige huurbelofte. [...] Een latere bewoning, al dan niet op korte termijn, is derhalve niet gegarandeerd.*

Concrete aanpak

Ministerieel besluiten beroepsprocedure

- MB 2^e woning: geen sociaal beheer gevestigd
 - ◆ *Het betoog van de indiener van het beroep dat de betrokken **woning in goede staat** verkeert en om die reden niet aan het sociaal beheersrecht onderworpen mag worden, is dan ook feitelijk en rechtens irrelevant.*
 - ◆ *Dat de leegstand zogenaamd **hardnekkig** moet zijn om in aanmerking te komen voor de vestiging van het sociaal beheersrecht, is evenmin een wettelijk of reglementair bepaalde vereiste.*
 - ◆ In verband met argument beroepsschrift **schending artikel 16 van de Grondwet**:
 - ▶ *In casu wordt het eigendomsrecht kennelijk niet ontnomen maar wordt dit recht middels de vestiging van het sociaal beheersrecht enkel tijdelijk beperkt.*
 - ▶ *Er dient op te worden gewezen dat de gevolgen van het sociaal beheersrecht niet wezenlijk verschillend of manifest zwaarder zijn dan wanneer de eigenaar de woning in eigen beheer zou verhuren.*

Concrete aanpak

Renovatie

- Coördinatie werken bij facilitair beheerder AG
- Raamovereenkomst kluswerken sociale economie
- Architectenpool AG voor renovatie woningpatrimonium groep Leuven

- Financieel
 - ◆ Budgetsleutel uitgave: 2230000007/4/0621
 - ◆ Budgetsleutel ontvangst: 7030000000/4/0621
 - ◆ AG prefinanciert en factureert aan stad

Concrete aanpak

Waar liepen we tegenaan...

- Wat met mede-eigendom?
 - ◆ Wie syndicus?
 - ◆ Sleutel gemeenschappelijke delen bij plaatsbezoek na machtiging burgemeester

- Eigenaar reageert op niets
 - ◆ Wat met overdracht van meterstanden?
 - ◆ Wat met nog in woning aanwezige huisraad?
 - ◆ Geen rekeningnummer om jaarlijkse vergoeding te betalen

Resultaten



Hoeveel in sociaal beheer?

- 2021: 23 woningen
 - ◆ 2 geschrapt uit inventaris
 - ▶ 1 VIVOO: conformiteitsattest
 - ▶ 1 LS: gesloopt
 - ◆ 3 niet aangeschreven voor plaatsbezoek
 - ◆ 3 sociaal beheer ook niet de oplossing
 - ◆ 5 aangekocht
 - ▶ 1 na minnelijke onderhandeling met eigenaar door AG > na renovatie Housing First
 - ▶ 4 na uitoefening voorkooprecht door stad Leuven
 - ◆ 4 opvolging door wonen binnen reguliere procedures
 - ◆ 4 in opvolging SBR, nog geen beslissing, 1 procedure heropgestart
 - ◆ 2 beslissingen SBR
 - ▶ 1 beroep door minister ingewilligd
 - ▶ 1 woning in sociaal beheer, werken afgerond, weldra in gebruik

Hoeveel in sociaal beheer?

- 2022: 13 woningen
 - ◆ 3 geschrapt uit inventaris
 - ▶ 1 VIVOO: conformiteitsattest
 - ▶ 2 LS: zelf verhuurd
 - ◆ 4 opvolging door wonen in reguliere procedures
 - ◆ 6 in opvolging SBR, vermoedelijke beslissing
 - ▶ 2 opstart hoorplicht SBR
 - ▶ 4 opstart bijkomende procedure OO

Algemene bevindingen

- Resultaat instrument SBR niet enkel afmeten aan aantal woningen in SB
- Aantal oude dossiers opnieuw in beweging
- SBR is tijdsintensief
- SBR is niet de oplossing voor alle dossiers
- Samenhang met andere instrumenten, o.a. belasting
- Samenwerking met AG is in Leuven essentieel gebleken



Marieke Valkeniers, vastgoedjurist AGSL

marieke.valkeniers@leuven.be

Jan Frans, diensthoofd wonen stad Leuven

jan.frans@leuven.be



leuven

Slotbeschouwing

Reinout Debergh

- Diensthoofd dienst Ruimtelijke Planning



Bedankt voor jullie
aanwezigheid!

Volgende studiedag: 29 november 2022

