



Opschrift

Vergadering van 12 september 2024

Nummer: 2024_MV_00378

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Anita De Winter: Sociaal beheersrecht leegstaande panden met voortraject - opvolgvraag

Raadslid(-leden):

Anita De Winter - Groen

Bevoegd: Tine Heyse

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Leegstaande panden zijn vaak een doorn in het oog van de Gentenaar. Het jaarrapport Toezicht (zie commissie april 2024) rapporteert voor het jaar 2023 640 leegstaande panden en 1264 ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde panden.

Het stadsbestuur heeft de ambitie uitgesproken om deze leegstaande panden aan te pakken. Hiervoor heeft het stadsbestuur enkele tools die reeds worden ingezet, zoals de belasting op leegstand. Een andere instrument is het sociaal beheersrecht. In februari 2023 maakte het stadsbestuur de principiële beslissing om deze methodiek stapsgewijs in te zetten, met het nodige voortraject. Het doel van dit sociale beheersrecht is immers niet de eigenaars hun pand ontnemen, het doel is leegstand voorkomen. Door acties binnen het voortraject (informatie, renovatiebegeleiding...) worden eigenaars aangezet hun pand weer bewoonbaar te maken.

Deze maatregel werd nog maar recent uitgerold, toch konden we als raadsleden in de commissie SSW van mei 2024 al een eerste evaluatie krijgen. Daarin werd reeds uitgebreid de werking en aanpak uit de doeken gedaan. Er werd gerapporteerd dat 1 pand in aanmerking kwam voor sociaal beheer. Bij een 30-tal andere panden is het voortraject lopende.

Deze oorspronkelijke doelstelling in gedachten houdende stel ik hier graag, voortbouwend op de uitgebreide toelichting in mei, enkele opvolgvragen over:

Vraag:

- Hoe verliep het sociaal beheer van de bovenvermelde woning?
- Hoe verloopt het voortraject van de panden in voortraject? Zijn er hiervan panden die ondertussen onder sociaal beheer zijn gekomen? Of zijn er garanties dat de eigenaar ze weer op orde zal zetten voor de woningmarkt?

- Zijn er ondertussen andere panden in het voortraject?
- Hoe evalueert de schepen de aanpak van het sociaal beheer gedurende afgelopen maanden?

Antwoord

Bedankt voor je opvolgvraag.

We hebben een belangrijke volgende stap gezet. Met het college hebben we op 27 juni een pand in de wijk Sint-Amandsberg onder sociaal beheer geplaatst. Het gaat om een gezinswoning met 2 slaapkamers.

De eigenaar werd hiervan op de hoogte gebracht via een gewone brief, aangetekende zending en e-mail, en dit werd betekend door de gerechtsdeurwaarder. Na ontvangst had de eigenaar één maand de tijd om beroep aan te tekenen bij de Vlaamse regering, maar dit is niet gebeurd.

Momenteel is FM Vastgoed bezig met de inschrijving in de registers van de hypothecaire openbaarmaking. Zodra deze administratieve stap is afgerond, kunnen de renovatiewerken onder leiding van FM Welzijn van start gaan.

Het is voorzien dat het pand, vanaf de start van de renovatiewerken, binnen het jaar verhuur klaar zal zijn. Thuispunt Gent zal instaan voor de verhuur, die minstens 9 jaar zal duren, afhankelijk van de tijd die nodig is om de renovatiekosten via het sociaal verhuur terug te verdienen.

Tijdens de commissie van mei werd meegedeeld dat van de 20 dossiers die nog in het voortraject zaten, 8 dossiers werden afgesloten. Deze eigenaars ondernamen actie, zoals het aanvragen van een omgevingsvergunning voor sloop of renovatie, of het bekomen van een conformiteitsattest.

De dossiers worden intensief en aanklampend verder opgevolgd door het Verhuurderspunt. Bij sommige eigenaars is er sprake van mogelijke verkoop, terwijl in een ander geval voorbereidingen voor een plaatsbezoek worden getroffen.

Mogelijks zetten we hier dus stappen verder in de procedure van sociaal beheer, maar dit is op zich niet het belangrijkste, we willen samen met de eigenaar het pand terug activeren.

Het is de bedoeling om tegen eind dit jaar in elk dossier een definitieve beslissing te nemen: óf het traject wordt afgerond, óf er wordt een huisbezoek gepland als opstap naar de effectieve toepassing van het sociaal beheersrecht.

Tegelijkertijd trekken de diensten een nieuwe lijst van de afgelopen periode. Hiermee kan worden nagegaan of eigendommen die bijvoorbeeld een vrijstelling hadden wegens renovatie, daadwerkelijk gerenoveerd zijn en van het leegstandsregister kunnen worden gehaald, of dat ze in aanmerking blijven komen voor verdere actie.

Het instrument van sociaal beheer heeft én een belangrijke signaalfunctie én een stok achter de deur. Het zet eigenaars direct en indirect aan tot actie. Het vormt daarmee, samen met de progressieve leegstandsbelasting, het sluitstuk van ons leegstands- en verkrottingsbeleid.

Daarnaast biedt sociaal beheer ons als stad waardevolle inzichten in hardnekkige leegstandsdossiers. Waar speculatieve leegstand in Gent niet zo'n groot probleem lijkt te

zijn, komen we vaker psychosociale of emotionele redenen tegen die ten grondslag liggen aan langdurige leegstand. Dit benadrukt het belang van de aanklappende werking die het Verhuurderspunt biedt in het voortraject.

Als instrument dus erg waardevol. Belangrijk dat de inzet ervan geëvalueerd wordt naar de volgende legislatuur.
