



Draaiboek Sociaal beheersrecht

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN

www.wonenvlaanderen.be

INLEIDING

Met dit draaiboek willen we de gemeenten een praktische handleiding aanbieden om hen te helpen bij de toepassing van het sociaal beheer. Het draaiboek wil een "levend" document zijn, dat doorlopend zal worden aangevuld met goede voorbeelden en tips, op basis van de eerste ervaringen van de gemeenten die met dit instrument aan de slag gaan. Omdat het document regelmatig zal worden geactualiseerd bieden we het ook digitaal aan op de website van [Wonen-Vlaanderen](#).



Wat is het sociaal beheersrecht ?

Het sociaal beheersrecht vindt zijn juridische grondslag in:

- > artikel 90 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode, hierna het decreet genoemd;
- > het Besluit van de Vlaamse Regering van 17/05/2019 betreffende het sociaal beheer van woningen, hierna het BVR genoemd.

Het sociaal beheersrecht heeft als doel de leegstand en verkrotting te bestrijden en probleemwoningen na herstel opnieuw op de woningmarkt te brengen tegen sociale voorwaarden.

Doel is dus zowel een verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium als een uitbreiding van het aanbod van betaalbare woningen.

Het sociaal beheer geeft de gemeente het recht om woningen die minstens twee jaar zijn opgenomen in

- > het leegstandsregister of
- > de inventaris van ongeschikte- en onbewoonbare woningen of
- > het register van verwaarloosde woningen of gebouwen, als de woning bezitter ze niet zelf bewoont, te renoveren en te verhuren als sociale huurwoning.

De gemeente neemt het beheer over de woning tijdelijk af van de eigenaar, voor herstel en sociale verhuring. De eigenaar behoudt wel het eigendomsrecht, maar verliest tijdelijk het genotsrecht en het recht om de woning te beheren. De gemeente beslist over de toepassing van het sociaal beheer en heeft strikt genomen geen instemming van de woningbezitter nodig. Het spreekt voor zich dat de gemeente wel eerst de woningbezitter informeert en hem de kans geeft alsnog de woning te renoveren of andere alternatieven voor te stellen. Een woning wordt voor minstens negen jaar in sociaal beheer genomen. Dat houdt in dat de gemeente de woning, na de nodige werken, sociaal zal verhuren. Als negen jaar niet volstaat om de kosten van de renovatie, de jaarlijkse vergoeding aan de woningbezitter en de normale beheerskosten te recupereren, wordt de termijn verlengd tot de kosten zijn terugverdiend.

Wie kan het sociaal beheersrecht uitoefenen ?

Enkel de gemeente kan het sociaal beheersrecht uitoefenen.

De gemeente is de centrale speler in het lokale woningkwaliteitsbeleid en neemt de nodige maatregelen om de woningkwaliteit te verbeteren. Zij is zelf dan ook het best geplaatst om te beslissen welke woningen ze in sociaal beheer kan nemen. Een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid kan daarbij wel voorbereidend werk leveren, maar de beleidsbeslissing en dus ook het initiatiefrecht, ligt bij de gemeente.

Hoe verloopt de procedure?

Stap 0: Voorbereiding: selectie van potentiële woningen

Voor ze de feitelijke procedure opstart bepaalt de gemeente best de globale aanpak voor de uitvoering van het sociaal beheersrecht en de selectiecriteria voor de woningen die ervoor in aanmerking komen. Een gemeente moet immers consequent kunnen handelen in vergelijkbare situaties.

Mogelijke aanpak en selectiecriteria:

De gemeente kan beslissen om systematisch het sociaal beheer op te starten voor elke woning die minstens twee jaar in een register of de inventaris staat. Ze kan ook bijkomende criteria bepalen, zoals de ligging, een extra aantal jaren op de lijst, de ernst van de gebreken, de verhuurbaarheid enz. Die criteria moeten doordacht en voldoende flexibel zijn, want elke situatie is verschillend. Zo vermijdt de gemeente dat ze tegen haar wil in het sociaal beheer moet opstarten omdat het nu eenmaal zo in de criteria is vastgelegd. Een visie uitwerken is dus belangrijk, maar mag tegelijk niet dogmatisch zijn: er moet voldoende ruimte blijven voor gemotiveerde afwijkingen.

Een gemeente die het sociaal beheer wil uitvoeren, start best met minder complexe dossiers. Het "al dan niet bewoond zijn" vormt daarbij een mogelijk selectie criterium. Het is moeilijker om een bewoonde woning in sociaal beheer te nemen dan een leegstaande woning. Men kiest aanvankelijk dus best woningen die niet bewoond zijn.

De gemeente kan ervoor kiezen om voor de start van de formele procedure een voortraject af te leggen met de eigenaar-verhuurder.

In de visieontwikkeling wordt best ook nagedacht over de sociale verhuring. Zo kan de gemeente al bepalen met welke partner(s) ze in zee gaat om de woningen te verhuren.

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan wellicht vrij snel de noodzakelijke renovatiekosten inschatten en is een expert in sociale verhuring. Een nadeel is dat de inkomsten sterk kunnen variëren omdat de huurprijs afhangt van het inkomen van de huurder. Een sociale huisvestingsmaatschappij heeft vaak ook minder ervaring met kleinschalige verhuringen van een of enkele appartementen. Een sociaal verhuurkantoor of svk heeft meer expertise met een kleinschalige aanpak en bij svk-verhuring zijn ook de huurprijs en dus de inkomsten vrij goed in te schatten.

Bij de uitwerking van het plan van aanpak en de opmaak van selectiecriteria zal de gemeente ten slotte rekening moeten houden met de beschikbare budgetten en personeelscapaciteit. Ambitieuze zijn mag, maar zoals vaak zullen de middelen mee bepalen hoeveel panden kunnen worden aangepakt.

In de toekomst zullen we hier zeker goede voorbeelden van een gestructureerde aanpak en criteria voor de start van het sociaal beheer toevoegen.

Stap 1: kennisgeving en beoordeling toestand woning**Verzoek toegang tot de woning**

Daarover is de tekst van het decreet duidelijk:

De gemeente die het sociaal beheer wil toepassen, kan per aangetekende brief de woningbezitter om toegang tot de woning verzoeken binnen een termijn van maximaal een maand. Bij weigering van de toegang of na het verstrijken van de termijn van een maand kan de burgemeester een machtiging verlenen om de woning zonder toestemming te bezoeken tussen acht uur en twintig uur.

Zo kan de gemeente een woning vooraf bezoeken. Zeker voor leegstaande en verwaarloosde woningen is dat belangrijk. Omdat gemeenten leegstand en verwaarlozing vaststellen vanop het openbaar domein hebben ze meestal geen zicht op de inwendige woningkwaliteit. Ook voor woningen die al enige tijd ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard is een controle ter plaatse noodzakelijk om de huidige toestand van de woning te beoordelen. Als de gemeente de woning kan betreden, dan kan ze de nood aan renovatiewerken, en daarmee ook de wenselijkheid en haalbaarheid van het opstarten van het sociaal beheer inschatten.

Een interessante optie is om een sociale verhuurder te betrekken bij het woningbezoek. Die kan niet mee beslissen, maar kan vanuit zijn expertise wel advies geven rond verdere verhuring. Veel gemeenten zullen voor de verhuur immers een beroep (moeten) doen op een sociale verhuurder en dan is de haalbaarheid van de verhuring een belangrijk uitgangspunt.

Op www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-sociaal-beheer vindt u een modelbrief om de woningbezitter in te lichten over de mogelijke uitoefening van het sociaal beheer en hem om toegang tot de woning te vragen (Doc 4.1 modelbrief toegang woning-aan woningbezitter).

OPGELET

- gemeente mag geen strengere kwaliteitsnormen of een verhuurvergunning opleggen voor bestaande zelfstandige woningen

- We spreken niet over de "eigenaar", maar wel over de "woningbezitter". Dit is de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker. Als er meer eigenaars zijn dan omschreven in de strikte definitie van de woningbezitter dan kan de gemeente ook deze schriftelijk informeren, al is dat niet verplicht. Het kan dan gaan om naakte eigenaars of eigenaars met een recht van gebruik of recht van bewoning.

- Als er meerdere eigenaars zijn, moet elke eigenaar afzonderlijk een brief krijgen (ook samenwonende partners)

- als er nog bewoners zijn, moet u ook hen verwittigen (zie aparte modelbrief)

- aangetekend te versturen

Als de woning bewoond is stelt de gemeente haar vraag om toegang per aangetekende brief aan de bewoner. Als de bewoner daar niet op in gaat is er een machtiging van de politierechter nodig om de woning te betreden. Als die machtiging geen datum of uur bevat is er een aanvullend bevel van de burgemeester nodig dat de datum en het uur expliciet vermeldt. Het spreekt voor zich dat de gemeente de bewoner tijdig en schriftelijk informeert (Doc 4.2 modelbrief toegang woning–aan bewoner). Het is zinvol om naast de bewoner ook de woningbezitter te informeren.

» Verzoek toegang tot de woning**Let op**

- aangetekend te versturen
- best ook de woningbezitter informeren over de geplande start van het sociaal beheer, ook al moet dat formeel nog niet in deze fase

Het woningbezoek

Daarna vindt het woningbezoek plaats. De gemeente kan daarvoor de hulp inroepen van een eigen of externe deskundige (architect, ingenieur, aannemer, ...) om de haalbaarheid en de kostprijs van de renovatie in te schatten. Bij een raming van de kosten en de minimaal vereiste renovatiewerken houdt men rekening met de minimale woningkwaliteitsnormen en de al gekende toekomstige wijzigingen daaraan. De renovatie moet garanderen dat de woning gedurende de hele termijn van de verhuring voor een conformiteitsattest in aanmerking komt. De woningkwaliteitsnormen zijn "minimale" normen. De kosten worden aan de bovenzijde begrensd door de maxima uit de simulatietabel (zie verder) en bij de renovaties gelden de principes van behoorlijk bestuur.

Gemeenten die actief willen inzetten op sociaal beheer en dus regelmatig een beroep moeten doen op een externe deskundige kunnen eventueel werken met een raamcontract.

Stap 2: hoorplicht en bekendmaking van de beslissing

Het horen van de woningbezitter

De procedure van kennisgeving en hoorplicht is sterk vereenvoudigd.

Ook daarover is de tekst van het decreet duidelijk:

De gemeente die een woning in sociaal beheer wil nemen deelt dat per aangetekende brief mee aan de woningbezitter en nodigt hem uit zijn opmerkingen aan de gemeente te bezorgen binnen een termijn van een maand.

De woningbezitter kan bij het overmaken van zijn bemerkingen vragen om mondeling te worden gehoord. Ook deze vraag moet hij stellen binnen de termijn van een maand.

Die hoorplicht waarborgt de rechten van de woningbezitter (naar analogie met de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring). Een termijn van een maand moet voor de woningbezitter volstaan om concrete plannen te maken om de leegstand, verwaarlozing of ongeschikt- of onbewoonbaarheid van de woning te beëindigen. Tegelijk zorgt de termijn ervoor dat de woningbezitter de gemeente niet eindeloos aan het lijntje kan houden.

Op www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-sociaal-beheer vindt u een modelbrief met de uitnodiging voor de hoorplicht (Doc 4.3 modelbrief hoorplicht).

» Het horen van de woningbezitter

Let op

- aangetekend te versturen
- Als er meerdere woningbezitters zijn, moet elke woningbezitter afzonderlijk een brief krijgen (ook samenwonende partners)

Ook hier kan de gemeente ervoor opteren om met een aparte brief alle eigenaars te informeren als die niet dezelfde zijn als de woningbezitter, maar strikt genomen hebben zij geen recht om gehoord te worden.

Beslissing van de gemeente

De gemeente, meer bepaald het college van burgemeester en schepenen, neemt na de hoorzitting een beslissing. Men houdt daarbij rekening met de ontvangen opmerkingen en met de bevindingen van de hoorzitting. Als de woningbezitter niet reageert of geen opmerkingen heeft, beslist de gemeente na afloop van de termijn van een maand.

Het college van burgemeester en schepenen beslist om de woning in sociaal beheer te nemen of om dat niet te doen.

De beslissing om een woning in sociaal beheer te nemen is te motiveren met het feit dat de woningbezitter geen of onvoldoende concrete plannen voorlegt voor de beëindiging van de leegstand, verwaarlozing of ongeschikt- of onbewoonbaarheid.

De beslissing om de woning niet in sociaal beheer te nemen is nodig voor de rechtsbescherming van de woningbezitter, die daarmee weet dat de opgestarte procedure wordt stopgezet. Dat verhindert niet dat de gemeente later – bijvoorbeeld als de woningbezitter zijn plannen toch niet uitvoert – de procedure opnieuw kan opstarten.

De gemeente brengt de woningbezitter op de hoogte van haar beslissing binnen de 6 maanden na de bekendmaking van haar intentie om het sociaal beheer toe te passen. Deze termijn biedt de gemeente voldoende ruimte om bijvoorbeeld in het kader van de hoorplicht nog tot een minnelijk akkoord te komen met de woningbezitter. U vindt een modelbrief voor de kennisgeving van het al dan niet toepassen van het sociaal beheer op www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-sociaal-beheer (Doc 4.4 modelbrief kennisgeving sociaal beheer en Doc 4.5 modelbrief niet-uitoefening sociaal beheer).

Bij de start van de procedure is een beslissing van het college van burgemeester en schepenen noodzakelijk.

» Beslissing van de gemeente

Let op

- Als er meerdere eigenaars zijn, moet elke eigenaar afzonderlijk een brief krijgen (ook samenwonende partners)
- Als er nog bewoners zijn, moet u ook hen verwittigen (zie aparte modelbrief)
- Aangetekend te versturen

Stap 3: overschrijving in registers van de hypothecaire openbaarmaking

Zowel de beslissing tot vestiging van het sociaal beheer als die tot beëindiging ervan wordt overgeschreven in de registers van de hypothecaire openbaarmaking. Die overschrijving gebeurt met een akte die door de burgemeester is geauthenticeerd. De Vlaamse Regering heeft een model van die akte vastgesteld in het BVR, te vinden op www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-sociaal-beheer (Doc 4.6 model akte uitvoering sociaal beheer).

Stap 4: uitvoering sociaal beheersrecht

Uitvoering van de werken

Vanaf de datum van de schriftelijke kennisgeving van de beslissing om het sociaal beheer uit te oefenen heeft de gemeente gedurende negen jaar de bevoegdheid om de woning te beheren, met het recht om ze te verhuren als sociale huurwoning volgens de bepalingen van het kaderbesluit sociale huur. Voor die verhuring zorgt de gemeente ervoor dat de woning minstens voldoet aan de minimale vereisten en normen van artikel 5 van de VWC. De gemeente kan daarvoor de nodige renovatiewerken uitvoeren. Zolang er geen werken worden uitgevoerd kan de gemeente alsnog beslissen om het sociaal beheer te beëindigen.

De gemeente legt voor de uitvoering van de werken best een budget voor een jaar vast in de begroting. Voor dat budget kan men mogelijk putten uit de opbrengsten van heffingen op leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

Het spreekt voor zich dat men voor de uitvoering van de werken de wetgeving op de overheidsopdrachten moet respecteren. Dat kan met een offertevraag of met een raamcontract, als de gemeente op regelmatige basis het sociaal beheer wil inzetten.

Duur van het sociaal beheer

De normale duurtijd van het sociaal beheer is negen jaar.

Het decreet bepaalt het volgende:

Als de termijn van 9 jaar niet volstaat om de kosten van de werken, de jaarlijkse vergoeding en de normale beheerskosten te recupereren, wordt hij verlengd met de termijn die de gemeente nodig acht om de voormelde kosten te recupereren. De Vlaamse Regering stelt de werkzaamheden vast waarvan de kosten in aanmerking komen voor de eventuele verlenging van de termijn en kan een nadere omschrijving vaststellen van het begrip "normale beheerskosten". Als er daarentegen op het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, een batig saldo is, wordt dat saldo uitgekeerd aan de woningbezitter.

Wat zijn de normale beheerskosten?

De normale beheerskosten worden in het BVR omschreven als:

1° de kosten van de ontruiming van de woning voor het beheer;

2° de kosten van het financieel, juridisch en administratief beheer;

3° de kosten van het technisch beheer;

4° de kosten van het beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten.

De kosten voor de ontruiming van de woning staan apart vermeld omdat die kosten, in tegenstelling tot de kosten voor afvalverwijdering, worden gemaakt voor de huurovereenkomst in werking treedt. Het gaat daarbij niet om de afbraakwerken die nodig zijn voor de renovatie, maar over de kosten die de gemeente moet maken om de woning te laten ontruimen. Het woord ontruimen is in de ruime zin op te vatten, en kan zowel slaan op de opruiming van goederen als op de uithuiszetting van de personen die in de woning verblijven. De gemeente kan bijvoorbeeld de volgende kosten in rekening brengen: de kosten voor de huur van een container, de kosten om achtergelaten goederen of rommel uit de woning te verwijderen, de werkuren van het (gemeente)personeel, de kosten om de woning door de deurwaarder te laten ontruimen... De kosten voor de verwijdering van asbest vallen daar niet onder: de verwijdering van asbest behoort tot de renovatiewerken. Die kosten zijn opgenomen in de simulatietabel voor investeringsverrichtingen.

De kosten voor de brandverzekering vallen onder de noemer "kosten voor het administratief beheer".

Begrenzing van de beheerskosten

De voormelde kosten komen enkel in aanmerking voor de verlenging van de termijn van het sociaal beheersrecht voor zover ze niet buitensporig zijn. Dat staat niet expliciet in het BVR omdat het behoort tot de beginselen van behoorlijk bestuur. Volgens het evenredigheids- en het zuinigheidsbeginsel mogen de gemeenten geen buitensporige kosten maken of aanrekenen.

De werken waarvan de kosten in aanmerking komen voor een eventuele verlenging van de termijn worden begrensd door de normen en het maximale subsidiabele bedrag in de simulatietabel voor een investeringsverrichting als vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 3°, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017.

De simulatietabel met de beschrijvende tekst, een blanco rekenblad en een voorbeeld rekenblad vindt u op de website van de VMSW.

Zodra de eerste cases zich aandienen kan de gemeente een beroep doen op de expertise van een sociale huisvestingsmaatschappij. Wonen-Vlaanderen zal ook de nodige ondersteuning voorzien, bijvoorbeeld met een workshop voor geïnteresseerde gemeenten over het gebruik van de simulatietabel.

Als er in de loop van de verhuring extra werken nodig zijn, dan moet de gemeente die steeds aftoetsen aan de maxima in de simulatietabel (uiteraard aan de op dat moment geldende, geactualiseerde bedragen). Het sociaal beheer kan dan worden verlengd.

Om de termijn van de huur te bepalen is ook de inschatting van de huurprijs belangrijk. De barema's van de VMSW en de maxima voor de huursubsidie bepalen de bovengrens, maar de ondergrens ligt niet wettelijk vast. Extreem lage huurprijzen zijn te vermijden op basis van de principes van "behoorlijk bestuur".

Als een verlenging noodzakelijk is, informeert de gemeente de woningbezitter best meteen. Het is aangewezen om bij de initiële inschatting van de termijn van het sociaal beheer meteen ook aan te geven dat een verlenging mogelijk is.

Als de gemeente de termijn te lang heeft ingeschat, kan ze terugvallen op het batig saldo.

Stap 5: beëindiging van het sociaal beheer

Beëindiging na afloop van de termijn van het sociaal beheer

Na een termijn van negen jaar na de kennisgeving van de uitoefening van het sociaal beheersrecht eindigt het sociaal beheer, tenzij die termijn niet volstaat om de renovatiekosten terug te verdienen en er dus een verlenging nodig is.

Het BVR bevat een modelakte voor de beëindiging van het sociaal beheersrecht, te vinden op www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-sociaal-beheer (Doc 4.7 model akte beëindiging sociaal beheer).

Ook die akte moet worden overgeschreven in de registers van hypothecaire openbaarmaking.

Vroegtijdige beëindiging van het sociaal beheer

>> door de gemeente

Zolang er geen werken zijn uitgevoerd kan het college van burgemeester en schepenen beslissen om voortijdig het sociaal beheer te beëindigen. Uiteraard brengt de gemeente ook de woningbezitter op de hoogte van die beslissing.

>> door de woningbezitter

Ook de woningbezitter kan het sociaal beheersrecht beëindigen voor het einde van de termijn, maar enkel nadat hij alle kosten heeft betaald die door de gemeente terugvorderbaar zijn. Als de woningbezitter zelf het sociaal beheersrecht beëindigt moet hij aan de zittende huurder een huurovereenkomst aanbieden, met een huurprijs die hoogstens 120% bedraagt van de laatst betaalde huurprijs. Als de zittende huurder het aanbod weigert, kan hij de woning vrij te huur aanbieden.

Wat zijn de gevolgen voor de eigenaar?

Beroepsprocedure

De woningbezitter kan bij de minister in beroep gaan tegen de beslissing van de gemeente om het sociaal beheer uit te oefenen. Hij doet dat met een gemotiveerd verzoekschrift binnen dertig dagen vanaf de derde werkdag na de datum van de brief waarin de gemeente haar beslissing mededeelt.

Een werkdag is elke kalenderdag, behalve een zaterdag, zondag of wettelijke feestdag. Het verzoekschrift is, om ontvankelijk te zijn, per aangetekende brief te versturen naar Wonen-Vlaanderen, beroepen woningkwaliteit, Havenlaan 88 bus 40C, 1000 Brussel.

De minister neemt een beslissing binnen drie maanden na de datum van de aangetekende brief. Als er binnen die termijn geen beslissing volgt geldt het beroep als afgewezen.

Opgelet: Het decreet bepaalt dat een beroep de uitoefening van het sociaal beheer niet opschort. Toch wacht de gemeente de uitspraak beter af om te vermijden dat ze de gemaakte kosten niet kan terugvorderen en/of de betrokkene een schadevergoeding vordert.

Vergoeding

De woningbezitter ontvangt vanaf de schriftelijke kennisgeving van de uitoefening van het sociaal beheersrecht een jaarlijkse vergoeding, die overeenkomt met de onroerende voorheffing. De gemeente keert de vergoeding jaarlijks uit op de verjaardag van die kennisgeving. De gemeente recupereert de vergoeding in de algemene kosten die in rekening zijn gebracht bij de bepaling van de termijn.

Als er meerdere woningbezitters zijn is de vergoeding uit te betalen volgens het eigendomsaandeel. Dat vraagt men dus best vooraf aan de woningbezitter. Als er na negen jaar een batig saldo is, keert de gemeente dat saldo uit aan de woningbezitter(s).

Huurovereenkomst

Bij het einde van het sociaal beheer is de woningbezitter verplicht de huurovereenkomsten na te leven die de gemeente heeft gesloten.

De bewoner die de woning als laatste bewoonde voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheer krijgt een absolute voorrang bij de toewijzing van de woning. Hij moet wel voldoen aan de voorwaarden van het kaderbesluit sociale huur rond onroerend bezit en inkomen. Als de woningbezitter de laatste bewoner was valt de voorwaarde inzake onroerend bezit weg. De woningbezitter kan dan zelf de woning huren.

We interpreteren de bepaling "als laatste bewoonde" letterlijk, wat betekent dat ook vroegere bewoners, die in de woning woonden voor ze leeg kwam te staan, in aanmerking komen voor de voorrang.

Gevolgen voor heffing en hersteltermijnen

De woningen die de gemeente in sociaal beheer neemt zijn vrijgesteld van de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen. Als de gemeente een heffingsreglement voor ongeschikte en onbewoonbare woningen, leegstand of verwaarlozing heeft, neemt ze die vrijstelling best ook op in haar reglement.

Als de gemeente een woning in sociaal beheer neemt waarop een herstellvordering rust, moet ze die herstellvordering verplicht uitvoeren. Omdat een herstellvordering de woningbezitter al zwaar onder druk zet om de gebreken te herstellen, is het niet aangewezen dergelijke panden in sociaal beheer te nemen.



Colofon

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Helmer Rooze
Administrateur-generaal Wonen-Vlaanderen
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 (bus 40), 1000 Brussel, België

DEPOTNUMMER D/2019/3241/277

UITGAVE september 2019