

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 1996-1997

5 februari 1997

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN,
STADSVERNIEUWING EN HUISVESTING

Interpellatie van de heer Leonard Quintelier tot de heer Leo Peeters, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting, over de bestrijding van leegstand en verkrotting in de sociale huisvesting

Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Stadsvernieuwing en Huisvesting

Woensdag 5 februari 1997

VOORZITTER : De heer Georges Cardoen

– *De interpellatie wordt gehouden om 10.34 uur.*

Interpellatie van de heer Leonard Quintelier tot de heer Leo Peeters, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting, over de bestrijding van leegstand en verkrotting in de sociale huisvesting

De voorzitter : Aan de orde is de interpellatie van de heer Quintelier tot de heer Peeters, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting, over de bestrijding van leegstand en verkrotting in de sociale huisvesting.

De heer Quintelier heeft het woord.

De heer Leonard Quintelier : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, dames en heren, wij hebben allen de beleidsnota van de minister ten gronde gelezen. In die nota is de bestrijding van leegstand terecht een van de prioriteiten om verder de verarming, verkrotting en verkommering van stedelijke gebieden en dorpen tegen te gaan. De nota maakt duidelijk dat hiertoe de nodige richtlijnen worden gegeven. Het decreet van 29 december 1995 tot bestrijding van die leegstand heeft de nodige regels vastgelegd. Het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 heeft dit decreet aangevuld met de mogelijkheid heffingen uit te vaardigen ter bestrijding van leegstand en van de verwaarlozing van gebouwen en woningen. Dit was terecht : wij zijn het hiermee eens.

Vanuit de sector van de sociale huisvesting worden echter een aantal vragen gesteld. Meer specifiek gaat het over de sociale huisvestingsmaatschappijen die begaan zijn met huurwoningen en een belangrijke taak hebben in de strijd tegen verkrotting en verloedering van onze steden en dorpen. Vandaar dat ik de aandacht vestig op het volgende

feit, mijnheer de minister : de totaliteit van het Vlaamse woningpatrimonium van de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen omvatte eind 1995 maar liefst 1.153 leegstaande woningen. Deze cijfers zijn wel een jaar oud en ik hoop dat het aantal ondertussen sterk is gedaald. Toch is het een fenomenaal getal. Deze niet onbelangrijke leegstand moet evenwel worden gezien in het perspectief van de afbraak of renovatie van heel wat van die woningen. Het overgrote deel van deze gebouwen situeert zich precies in dorpskernen of in stedelijke buurten. Door die leegstand geven ze een negatief beeld ten aanzien van de omgeving.

Met betrekking tot die leegstand rijzen uiteraard een belangrijk aantal vragen, vooral dan wat de heffingen betreft. Om de heffingen te vermijden heeft de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij de erkende bouwmaatschappijen aangemaand snel werk te maken van geplande afbraak of zo snel mogelijk te beginnen met de voorgestelde renovatie- of saneringswerken. Terzake willen we een zes- of zevental vragen stellen, specifiek met betrekking tot het toepassen van die heffingen, het betalen daarvan door de sociale huisvestingsmaatschappijen en de vraag hoe dit alles moet worden geregeld. Op die manier willen we meer duidelijkheid verkrijgen.

Eerst en vooral rijst de vraag of met betrekking tot elke sociale woning die voorkomt op de leegstandslijst, een aanvraag tot schorsing moet worden ingediend, samen met een omstandig verslag van de voorbereiding of de vordering van de werkzaamheden in het kader van de geplande renovatie.

Kunnen de aanvragen tot schorsing en verlenging van de voorbereidingstermijn – en, in voorkomend geval, van de uitvoeringstermijn – worden gebundeld of moet dit per woning of per project gebeuren ?

Quintelier

Kunnen de leegstaande woningen en woningen die nadien leeg komen te staan met betrekking tot eenzelfde project worden toegevoegd aan een van kracht zijnde schorsing voor een aantal woningen eigen aan dit project ?

Kunnen leegstaande woningen in het vooruitzicht van afbraak voor de realisatie van een geheel van nieuwe sociale woningen ook tot het toepassingsgebied van de voorziene schorsingsmogelijkheden voor renovatiewerken behoren ?

Kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen door de eerste plenaire vergadering in het kader van artikel 80 van de Huisvestingscode van ambtswege geen verlenging bekomen van de voorbereidingsstermijn van de werken ?

Kan aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die zich beriepen op de verlengde voorbereidingstermijn ontlasting van de meldingsplicht betreffende het begin van de werken worden verleend ?

Welke verlenging van de voorbereidingstermijn van vier maanden en de uitvoeringstermijn van 36 maanden beoogt de Vlaamse regering, als men weet dat de voorbereidingstermijn voor de renovatie van een sociale woning in toepassing van artikel 94 van de Huisvestingscode in sommige gevallen soms meer dan vijftig maanden bedraagt ? Ik haal hier wel een extreem voorbeeld aan, maar het behoort tot de realiteit. Kunnen hier de volledige voorbereidings- en uitvoeringstermijn plots als één geheel worden beschouwd ?

Zal de huidige onzekerheid over een eventuele bijkomende procedureslag en het risico op heffing bij de sociale huisvestingsmaatschappijen niet tot gevolg hebben dat men de ongezond-erkenning, uiteraard met wederhuisvestingsplicht, niet meer zal aanvragen ? Bestaat eveneens niet het risico dat men later met de wederhuisvesting of ontruiming zal beginnen dan tot nu toe gebruikelijk was, zodat negatieve gevolgen zouden kunnen ontstaan voor de bewoner ? Bestaat ook niet het gevaar dat eerder de naakte grond dan de verwerving van bestaande woningen en gebouwen – zoals de bedoeling is van de inbreiding die het decreet vooropstelt – zal worden beoogd ? Zou hier niet het omgekeerde effect kunnen optreden ? Mijnheer de minister, als de bouwmaatschappijen immers vooraf weten dat ze zullen worden onderworpen aan een heffing, zullen ze vermijden van vandaag op morgen over te gaan tot de aanschaf van bestaande of verkrotte gebouwen. Zal dit ook

niet tot gevolg hebben dat men sneller beslist tot afbraak van woningen die in feite nog geschikt zijn voor renovatie ?

Dit is een hele reeks detailvragen, met betrekking tot dewelke een aantal bouwmaatschappijen op hun honger blijven en de administratie soms schip-pert met een antwoord. Deze maatschappijen zijn bereid om volledig mee te werken aan de renovatie en het opfleuren van verkrotte buurten in stad en dorp. Wij vragen een duidelijk teken over de wijze waarop ze in de toekomst tewerk moeten gaan om heffingen te vermijden, en ook een sein dat ze hun stimulans niet moeten ombuigen tot een afwach-tende houding. Graag hadden we van u vernomen welke boodschap we hun moeten geven.

De voorzitter : Minister Peeters heeft het woord.

Minister Leo Peeters : Ik dank de heer Quintelier voor zijn interpellatie. Het lijkt me goed dat we vandaag enigszins duidelijkheid kunnen brengen in deze zaak. Dat de administratie geen antwoord zou hebben verstrekt op deze vragen, is me niet echt bekend : ik zal dit echter nagaan. In elk geval zal ik u ook mijn schriftelijk antwoord ter beschikking stellen, zodat u dat wellicht nog iets verder kan onderzoeken en ontleden. Het betreft immers inderdaad een aantal technische aangelegenheden.

Sta me toe eerst het volgende te zeggen. Het invoeren van heffingen op leegstand wordt niet echt betwist. Ik denk dat iedereen de noodzaak ervan wel inziet en beseft dat het een bijdrage levert tot de sanering en de renovatie van een aantal buurten. Ik ben van mening – en waarschijnlijk vele parlementsleden met mij – dat de sociale huisvestingssector daarin een voorbeeldfunctie vervult.

Ik heb altijd gezegd dat de overheid in deze regeling mee het voorbeeld moet geven. Ik zal niet dulden dat er specifiek voor haar uitzonderingstoestan- den in het leven worden geroepen. Als we willen dat deze zaak degelijk wordt aangepakt, blijft de overheid een belangrijke voorbeeldfunctie behouden.

U hebt verwezen naar de 1.153 leegstaande wonin- gen die op een bepaald moment werden geïnventa- riseerd. Op vraag van de heer Olivier hebben we deze cijfers bekendgemaakt. Uiteraard hebben we ze gerelativeerd. De heer Olivier was het daar vol- ledig mee eens. Een groot gedeelte van de leeg- stand heeft immers te maken met het feit dat nieu- we huurders de toegewezen woning niet onmiddel- lijk kunnen betrekken. Er is in grote mate sprake van kortstondige leegstand. Een deel van het pro-

Peeters

bleem houdt dan weer verband met het renoveren van een bepaald gedeelte van het patrimonium, waardoor men precies die doorschuif moet proberen te realiseren. Samen met de heer Olivier ben ik tot de conclusie gekomen dat de leegstand op zich eigenlijk heel beperkt is, ook in de sociale huisvestingssector. De onverantwoorde cijfers moeten worden bestreden. Hiervoor moeten we zeker een aantal initiatieven nemen.

U hebt ook vragen gesteld over de schorsingsprocedure. Deze is in de eerste plaats gericht op woningen die verwaarloosd of ongeschikt zijn, niet op leegstaande woningen. Voor leegstaande woningen die geen gebreken vertonen, is er uiteraard geen schorsingsprocedure. Men kan die wel verlenen vanaf de inventarisatiedatum, indien er werken in uitvoering zijn, precies om die verwaarlozing tegen te gaan of om ze te beëindigen. Als er nog geen werken zijn, wordt de schorsing wel toegekend op het moment dat de huisvestingsmaatschappij haar voornemen bekendmaakt om te gaan renoveren.

De aanvraag tot schorsing of verlenging van de voorbereidingstermijn kan inderdaad in één dossier worden verwerkt. Voor woningen die nadien leeg komen te staan, moet er een aanvraag gebeuren. Voor de leegstaande woningen die worden verworven, werd een periode van 12 maanden vastgesteld.

De rest van de antwoorden zal ik schriftelijk ter beschikking stellen.

De voorzitter : De heer Quintelier heeft het woord.

De heer Leonard Quintelier : Mijnheer de minister, u stelt dat de schorsing kan gebeuren op het ogenblik dat de maatschappij in kwestie haar voornemen bekendmaakt om de stap naar renovatie te zetten. Dat voornemen is eigenlijk een schrijven van de betrokken raad van bestuur aan de VHM. Er kan uiteraard een hele periode liggen tussen dat schrijven en de eerste, echte stap tot de start van de werken. In sommige gevallen ligt daar een periode van ongeveer twee jaar tussen.

Minister Leo Peeters : In de nieuwe procedures is die versnelling opgenomen. Ik weet niet of die nieuwe procedures al volledig bekend zijn bij het grote publiek. We moeten proberen om de verschillende ministeriële besluiten in goed verstaanbare taal naar buiten te brengen. Zo kunnen we de

maatschappijen, en iedereen die ermee te maken heeft, op een degelijke manier informeren.

Ik herhaal dat het de uitdrukkelijke bedoeling is om tot een vermindering – ideaal zou zijn een halvering – van de termijn te komen. Binnen de regering heerst hierover grote eensgezindheid. Ik heb echter de indruk dat men in de sector zelf nog niet volledig op de hoogte is van de nieuwe mogelijkheden. Mijn medewerker zegt me dat het vademecum is voorbereid. We gaan de verschillende maatschappijen zo snel mogelijk informeren.

De voorzitter : De heer Van der Poorten heeft het woord.

De heer Mark Van der Poorten : Mijnheer de voorzitter, ik heb een vraag over de procedures. De minister verwijst naar het feit dat ze aan een herziening toe zijn. We hebben het daar vroeger ook al over gehad. Als ik me niet vergis, hebben we toen de afspraak gemaakt dat de commissieleden deze procedures zouden krijgen toegestuurd. Ik weet niet of sommigen van hen ze inderdaad hebben gekregen, maar ik in ieder geval niet. Mijns inziens is het toch belangrijk dat we ons een mening kunnen vormen over deze nieuwe procedures. Overleg hierover zou zeker nuttig zijn.

Minister Leo Peeters : In verband met de procedures bent u waarschijnlijk wel op de hoogte van de vier besluiten. Deze zijn eind december door de regering goedgekeurd. Ik wil deze graag onmiddellijk ter beschikking stellen van de parlementsleden. Momenteel werken we nog aan een aantal ministeriële besluiten, waarbij we uitvoering geven aan een aantal van de regels binnen deze procedurebesluiten.

De heer Mark Van der Poorten : Ik zou dit inderdaad zeer op prijs stellen. Ik wil er ook nog aan toevoegen dat hieromtrent nogal wat met woorden wordt geschermd. Aan de ene kant vragen sommige ambtenaren om geduld te oefenen omdat er nieuwe procedures komen. Aan de andere kant heeft uw kabinetschef – op vraag van de heer Timmermans – erop gewezen dat men gerust kan voortwerken omdat momenteel de oude procedures nog gelden. Op het terrein bestaat hieromtrent nog altijd heel wat verwarring. Als gevolg hiervan blijven een aantal dossiers hangen, niet zozeer bij de VHM, maar wel bij de maatschappijen. In dit verband is er dus zeker een onduidelijke situatie.

Minister Leo Peeters : Ik kan aannemen dat de administratie daarmee schermt, om momenteel nog een stukje onduidelijkheid te behouden. Het

Peeters

zal uiteraard een overgangsregeling zijn, die sowieso moet worden ingevoerd. Ik herhaal echter mijn voornemen om deze besluiten onmiddellijk ter beschikking te stellen van de leden van de commissie, om eventueel ook van hen bepaalde suggesties te krijgen.

De voorzitter : De heer Quintelier heeft het woord.

De heer Leonard Quintelier : De besluiten van eind december waar de heer Van der Poorten het net over had zijn bekend bij de VHM. Er bestaat op het terrein echter heel wat verwarring. Is het niet mogelijk om zo snel mogelijk duidelijke richtlijnen aan de VHM te geven zodat men weet of men de nieuwe of de oude procedures moet toepassen ? Ik vrees dat we anders nog weken in verwarring zullen leven.

Minister Leo Peeters : Ik heb daar geen bezwaar tegen. Mijn medewerker bevestigt dat er ondertussen instructies zijn gegeven, ook aan de VHM. De toepassing is voorzien vanaf 1 maart.

Ik kan natuurlijk niet vragen dat mijn werk volgens de nieuwe procedures verloopt, zolang die niet effectief van toepassing zijn. Dat is de moeilijkheid.

We zullen vandaag nog contact opnemen om te zien wat er verder moet gebeuren om de continuïteit zo goed mogelijk te maken. Er moet vooral op het werkveld informatief sterker kunnen worden gewerkt. Daar moeten we op een heel duidelijke manier kenbaar maken waar die nieuwe procedure voor staat. Ik hoop dat dit in een goed verstaanbare taal kan gebeuren en niet louter in juridisch jargon. Dat is toch wel essentieel.

De heer André Kenzeler : Kunt u mij zeggen waar het zich situeert ?

Minister Leo Peeters : Een drietal maanden geleden heeft de heer Olivier die vraag schriftelijk gesteld. Daarbij zijn die cijfers en de detailgegevens bekend gemaakt. Die gegevens zijn beschikbaar op het secretariaat.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

[...]

– *De vergadering wordt gesloten om 11 uur.*
