

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



Zitting 1999-2000

27 januari 2000

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN, HUISVESTING EN STEDELIJK BELEID

Vraag om uitleg van de heer Luk Van Nieuwenhuysen tot de heer Bert Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de bestemming van de ULB-terreinen in Sint-Genesius-Rode

Vraag om uitleg van de heer Jacky Maes tot de heer Bert Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de reglementering omtrent prioriteiten bij sociale woningmaatschappijen

Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid

Donderdag 27 januari 2000

VOORZITTER : De heer Jan Penris

– *De vraag om uitleg wordt gehouden om 14.09 uur.*

Vraag om uitleg van de heer Luk Van Nieuwenhuysen tot de heer Bert Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de bestemming van de ULB-terreinen in Sint-Genesius-Rode

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van de heer Van Nieuwenhuysen tot de heer Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de bestemming van de ULB-terreinen in Sint-Genesius-Rode.

De heer Van Nieuwenhuysen heeft het woord.

De heer Luk Van Nieuwenhuysen : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, in 1996, of zelfs nog vroeger, heeft de ULB beslist haar terreinen in Sint-Genesius-Rode te verlaten. De VUB, die een gedeelte van de gebouwen op dat terrein gebruikte, besliste daarop hetzelfde te doen, en haar activiteiten naar Etterbeek over te hevelen.

Ik wil niet vooruitlopen op de besprekingen van de beleidsnota Vlaams-Brabant, en op de discussie over de vraag of het actieplan van de vorige regering al dan niet is uitgevoerd. Het gaat echter om een belangrijk dossier. Gezien uw bevoegdheden is het geen sinecure een beleid te voeren waarbij het Vlaams karakter van de Rand wordt gehandhaafd. Het aanbieden van betaalbare woningen aan de autochtone bevolking is een van de weinige middelen om daadwerkelijk iets te realiseren. Tot vandaag is dat erg moeilijk gebleken omdat in het gebied waar Vlabinvest opereert, het erg moeilijk is bouwgrond te vinden – laat staan dat die betaalbaar zou zijn.

Het vertrek van beide universiteiten was een uitgelezen kans om alsnog iets aan het probleem te doen. Ik herinner me dat rector Witte van de VUB destijds haar best heeft gedaan om de Vlaamse regering ervan te overtuigen deze buitenkans om de Vlaamse aanwezigheid in Sint-Genesius-Rode te vergroten, met beide handen te grijpen. De Vlaamse regering moet dan wel een ernstige inspanning doen : de aankoop van die terreinen zal 220 tot 250 miljoen frank kosten. In 1997 heb ik voormalig minister Peeters er al op gewezen dat de mogelijkheid bestaat om daar een woonzone van sociaal nut te creëren.

Sint-Genesius-Rode neemt een belangrijke plaats in die groep van zes faciliteitengemeenten in. Het gaat om de enige gemeente die een buffer tussen Wallonië en Brussel is. Ze is dus op strategisch vlak de interessantste van de zes. Bovendien is het de faciliteitengemeente met het grootste aantal Vlaamse inwoners. Amper twee zittingsperiodes geleden had Sint-Genesius-Rode nog een Vlaams gemeentebestuur. Net zoals de andere faciliteitengemeenten kent de gemeente een vrij groot verloop : ongeveer 10 percent per jaar. De combinatie van het recht op voorkoop en de totstandkoming van een woonproject biedt dus zeker perspectieven.

De vorige regering heeft middelen uitgetrokken om een voorbereidende studie over de gebruiksmogelijkheden van dit terrein te laten uitvoeren. Eind vorig jaar heb ik naar de stand van zaken geïnformeerd. Mijnheer de minister, toen hebt u mij geantwoord dat men het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse aan het herzien was. Een gebied van 1,7 hectaren, dat aanvankelijk bestemd was voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, en een gebied van 0,1 hectare, dat een woonparkgebied moest worden, werden omgezet in een woonuitbreidingsgebied. Die operatie heeft slechts betrekking op een gedeelte van het terrein, dat 7,5 hectaren beslaat.

Van Nieuwenhuysen

Er is ook voorzien in de omzetting van 0,1 hectare tot natuurgebied of natuurreservaat. Als ik dat goed heb berekend, blijven er nog 5,6 hectaren over. Zal de omzetting naar 1,8 hectaren woonuitbreidingsgebied uitmonden in woningbouwprojecten volgens de criteria van Vlabinvest? Hoeveel woningen zijn er in dat geval gepland? Is het de bedoeling dat de Vlaamse regering zal onteigenen? Zijn er al concrete beslissingen getroffen? En als dat niet het geval is, wat wil de Vlaamse regering dan met dit terrein aanvangen?

De voorzitter : De heer Van Vaerenbergh heeft het woord.

De heer Etienne Van Vaerenbergh : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, tijdens de voorbije zittingsperiode is vanuit verschillende hoeken aangedrongen op een initiatief. De Vlaamse regering stelde toen dat moest worden onderzocht wat er mogelijk is. De resultaten van die studie, die besteld is, zijn dus belangrijk. Ik wil dit ook in een groter geheel bekijken, in het kader van het Bruegelplan dat de minister heeft aangekondigd.

Het belangrijkste is al verwoord door de heer Van Nieuwenhuysen. Bestaat dat plan? Wat houdt dat in? Men heeft beloofd ons daarvan op de hoogte te houden. U zult begrijpen dat de mensen die in de Commissie voor Brussel en de Vlaamse Rand zetelen, daar sterk in geïnteresseerd zijn.

De voorzitter : Minister Anciaux heeft het woord.

Minister Bert Anciaux : Mijnheer de voorzitter, geachte collega's, ik wil vooraf stellen dat ik uw bezorgdheid deel om het Vlaams karakter van de Rand te behouden. Misschien is het nuttig eraan te herinneren dat in Sint-Genesius-Rode zelf 13 huurappartementen in de Nieuwstraat en 36 koopappartementen in Hof Ter Hout worden aangeboden. Verder wil ik zeggen dat ik hard heb gezocht naar een studie, maar die studie bestaat niet. De Vlaamse Gemeenschap heeft ze niet besteld, noch in het kader van de bevoegdheden inzake de Vlaamse Rand, noch in het kader van de bevoegdheden inzake huisvesting. Op zichzelf is ze echter niet essentieel.

De ULB en de VUB bezitten in Sint-Genesius-Rode een terrein dat 7,53 hectaren groot is. Daarvan zijn 6,46 hectaren eigendom van de ULB, en 1,07 hectaren van de VUB. Het terrein wordt nog deels gebruikt als campus, hoofdzakelijk voor opleiding en onderzoek inzake moleculaire biologie.

Op het terrein staan een aantal gebouwen : voor 11.753 vierkante meter van de ULB, en voor 5.577 vierkante meter van de VUB. Ongeveer 12.000 vierkante meter wordt gebruikt als laboratorium, de rest als groot auditorium, restaurant, kinderdagverblijf, bibliotheek, enzovoort. De samenhang van de technische voorzieningen op het terrein – energie en verwarming – zijn zo ontworpen dat de gebouwen als één geheel worden beheerd. De delen ULB en VUB afzonderlijk verkopen, was dus blijkbaar nooit een optie. Midden 1999 heeft de ULB de campus definitief verlaten. De VUB zal in de loop van 2001 verhuizen naar Campus Oefenplein in Etterbeek.

Oorspronkelijk was het inderdaad de bedoeling van VUB en ULB om de terreinen in één geheel te verkopen. Men dacht op die wijze de grootste winst te kunnen realiseren, iets wat men de VUB of de ULB niet kwalijk kan nemen. In 1998 en 1999 waren er verscheidene contacten tussen de VUB en Vlabinvest om de mogelijkheden van een terrein voor sociale huisvesting ten behoeve van de Vlabinvest-doelgroep te onderzoeken.

Ten slotte werd duidelijk dat de bestaande gebouwen totaal niet geschikt zijn om te worden omgevormd tot sociale appartementen. Dit zou ten eerste immers echte Oostblok-architectuur zijn. Ten tweede werden de gebouwen grotendeels gebruikt als laboratoria voor moleculaire biologie, maar ook voor nucleaire biologie. Ten derde was de vraagprijs veel te hoog : de kostprijs van de gebouwen werd geraamd op 80.000 frank per vierkante meter. Bovendien beslisten beide universiteiten om het grootste deel van het terrein voor te behouden voor een bedrijvent centrum voor spin-offbedrijven.

Een plaatsbezoek van de stuurgroep van Vlabinvest leerde ook dat een belangrijk deel van het resterende terrein in principe totaal ongeschikt is voor bewoning. Deze stukken terrein bevinden zich in een zeer drassig brongebied en zijn uiterst vochtig. De stabiliteitsproblemen die dit met zich meebrengt, samen met het zeer heuvelachtige karakter van het terrein, hebben tot gevolg dat de realisatie van woningen aan een redelijke prijs heel moeilijk wordt.

Uiteindelijk besliste Vlabinvest om definitief zijn interesse te betonen voor ongeveer 1,8 hectare van de campus, en werd hierover contact opgenomen met de VUB, die ook optreedt voor de ULB. Tegelijk werd het voorstel overgemaakt aan het kabinet van Ruimtelijke Ordening in verband met de noodzakelijke wijziging van het gewestplan van gemeenschapsvoorziening naar woonuitbreidingsge-

Anciaux

bied. Het voorstel werd vervolgens mee opgenomen in het lopende dossier, dat op 25 mei principieel werd goedgekeurd. Op dit ogenblik is dit lopende voor de gewestplanwijzigingen voor Halle-Vilvoorde-Asse.

Ik toon dit even op de kaart. Zoals u kunt zien, is dit gearceerde natuurgebied groter dan die 0,1 hectare waarover de heer Van Nieuwenhuysen het had : het bevat een heel grote vijver, en is heel drassig gebied. Er is sprake van een beste gedeelte, hoewel dit ook erg drassig is. Het zal dus niet eenvoudig zijn om daar bewoning in te planten, maar ik denk dat die er wel kan komen. Men moet er ook rekening mee houden dat het terrein heel steil afhelt in de richting van de vijvers, en dat men daar een andere vorm van bewoning moet hebben.

1,8 hectare van dat terrein van 7,53 hectare zal worden gewijzigd naar woonuitbreidingsgebied. De rest zal eigendom blijven van VUB en ULB, die er een herbestemming aan zullen geven in de lijn van de huidige activiteiten, maar dan veeleer bedrijfsgericht, gelet op de hoge kostprijs van de gebouwen. Ik had het reeds over dat bedrijventrum. Door die kostprijs vindt men het onzinnig om aan de gebouwen een andere bestemming te geven.

Op het terrein van 1,8 hectare komen er inderdaad woonprojecten onderhevig aan Vlabinvest-criteria. Het blijft in ieder geval de bedoeling om – eens het gewestplan definitief is gewijzigd, vroeger zou geen zin hebben – de onderhandelingen met de VUB voort te zetten en die 1,8 hectare van het terrein over te kopen voor de realisatie van socialewoningbouw.

Dat gebeurt vanuit de volgende overwegingen : ten eerste is er de ligging van Sint-Genesius-Rode in Vlaanderen en de corridor waarover u het had. Ten tweede is er de unieke inplanting van het terrein in een heel mooi landschappelijk gebied. We moeten dat ook niet verpesten door er lelijke blokken neer te poten. We moeten die woningen inplanten zodat ze ingebed zijn in dat mooie gebied. Ten derde is er het specifieke statuut van Sint-Genesius-Rode als faciliteitengemeente, waarover ik het reeds had.

Over hoeveel woningen het gaat is nog niet absoluut zeker. Er zijn terzake reeds een aantal plannen uitgetekend. Het lijkt me strategisch echter niet goed ervan uit te gaan dat men op dat terrein zoveel mogelijk woningen moet plaatsen. Dit moet immers correct worden ingeplant. Zo was er een

voorstel om tegen de zone die nog net geen natuurgebied is, een vrij groot gebouw neer te poten. Ik vind dat niet correct tegenover andere bewoners. Maar in elk geval gaat het over enkele tientallen woningen op dat terrein. Voor die helling wordt gedacht aan terrasbouw, om ervoor te zorgen dat iedereen een schitterend uitzicht heeft. We moeten ervoor zorgen niet te veel woningen in te planten in de meest drassige zone.

Er werd me verder gevraagd of ik reeds concrete beslissingen heb genomen. Tijdens de vorige zittingsperiode heeft Vlabinvest aan de VUB duidelijk te kennen gegeven geïnteresseerd te zijn in 1,8 hectare van het terrein. Zodra het gewestplan definitief is gewijzigd, worden de onderhandelingen met de VUB over de prijs en de eigendomsoverdracht voortgezet. Op dit ogenblik werd de opdracht gegeven om een schattingsverslag te maken. We bereiden dit dossier dus voor, maar het kan pas echt worden voortgezet wanneer de gewestplanwijziging is doorgevoerd. Op dat ogenblik is het de bedoeling om via Vlabinvest over te gaan tot de realisatie van dit project.

De voorzitter : De heer Van Nieuwenhuysen heeft het woord.

De heer Luk Van Nieuwenhuysen : Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik ben blij dat er toch een kentering schijnt te komen in dit dossier. U hebt me wel verrast met uw uitspraak dat u niets hebt teruggevonden over een studie. Ik citeer uit de verklaring van voormalig minister Peeters van 15 oktober 1997, naar aanleiding van een interpellatie : ‘Bij de laatste begrotingsbesprekingen is voorzien dat we een grondige voorbereidende studie zouden laten uitvoeren over wat er met dat terrein kan gebeuren. Daarvoor is in de begroting in een bepaald bedrag voorzien. Het heeft immers weinig zin om meer dan 200 miljoen frank te betalen voor een domein waaraan men niet de gewenste bestemming kan geven.’

Het was dus blijkbaar toch de bedoeling een studie uit te voeren. Dit is heel verwonderlijk.

Minister Bert Anciaux : Ik heb nergens een dergelijke studie gevonden, maar ik zal verder zoeken.

De heer Luk Van Nieuwenhuysen : Voormalig minister Peeters heeft niet gespecificeerd dat de studie op zijn begroting werd uitgevoerd. In elk geval is er een kentering in het dossier. Dat doet me plezier.

Van Nieuwenhuysen

Ik dacht tot nog toe echter wel dat het grootschaliger was. Ook de pleidooien van mevrouw Witte destijds wezen in de richting van een mogelijke ommekeer in de bevolkingsverhouding in Sint-Genesius-Rode. Nu spreekt u van enkele tientallen woningen. Dat zal natuurlijk niet volstaan om de situatie recht te zetten. Ik hoop dat Vlabinvest ook nog elders in Sint-Genesius-Rode projecten zal ontwikkelen om de situatie proberen te verbeteren.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van de heer Jacky Maes tot de heer Bert Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de reglementering omtrent prioriteiten bij sociale woningmaatschappijen

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van de heer Maes tot de heer Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de reglementering omtrent prioriteiten bij sociale woningmaatschappijen.

De heer Maes heeft het woord.

De heer Jacky Maes : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, ik wil mijn vraag vooraf graag illustreren met een voorbeeld uit de praktijk.

Een dame huurt in Ledegem een huis met een tuintje voor bejaarden van de grote huisvestingsmaatschappij De Mandel. Op aanraden van haar huisarts wil ze een mutatie naar een sociaal huurappartement van De Mandel. Gezien er echter op het grondgebied van Ledegem geen sociale huurappartementen van deze maatschappij zijn, kan ze geen gebruik maken van het recht op mutatie. Ze moet zich opnieuw inschrijven als kandidaat-huurder bij De Mandel en de keuze maken voor een appartement in bijvoorbeeld Roeselare.

Gezien ze echter geen inwoner is van Roeselare en De Mandel gebruik maakt van de voorrangregel voor kandidaat-huurders die ten minste drie jaar inwoner zijn van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is, zal ze in de praktijk nooit in aanmerking komen. Ze zou moeten verhuizen naar een privé-woning in Roeselare en daar drie

jaar gedomicilieerd zijn alvorens ze in aanmerking kan komen voor een toewijzing.

Een sociale-huisvestingsmaatschappij kan beslissen om voorrang te verlenen op verschillende manieren. Ze kan ofwel eisen dat een persoon drie jaar inwoner is van de gemeente waar de woning is gelegen, of ten minste drie jaar woont en verblijft in het werkgebied van de sociale-huisvestingsmaatschappij, of er ten minste drie jaar heeft verbleven in de periode van zes jaar die aan de toewijzing voorafgaat.

De Mandel heeft dus reglementair gehandeld. We kunnen ons echter afvragen of de denkwijze van De Mandel en het reglement wel logisch zijn. Het reglement voorziet in vier opties : geen prioriteit, prioriteit voor de inwoners van de gemeente, prioriteit voor de inwoners van het werkgebied, of prioriteit voor de inwoners van de gemeente én de inwoners van het werkgebied in een bepaalde volgorde.

Erg sociaal is dat niet. Huisvestingsmaatschappijen krijgen toelagen van alle inwoners, die slechts ten goede komen aan inwoners die in een bepaalde gemeente of een bepaald werkgebied wonen, waarin de maatschappij werkzaam is. De gelden waarmee de huisvestingsmaatschappijen werken, werden via het belastingstelsel ontvangen van personen, ongeacht waar ze wonen. Een sociale-huisvestingsmaatschappij met woningen in verschillende gemeenten zou in feite de voorrang niet mogen beperken tot kandidaat-huurders die gedurende drie jaar inwoner zijn van de gemeente waarin de maatschappij actief is. Ze zou de prioriteit moeten uitbreiden naar de werkgebieden waar de maatschappij werkzaam is. Dat gebeurt in zeer veel maatschappijen. Zo niet benadeelt ze haar eigen huurders, doordat ze hen het recht ontzegt op mutatie.

Mijnheer de minister, kunt u akkoord gaan met de stelling dat sociale-huisvestingsmaatschappijen dit recht niet meer zouden mogen beperken tot woningen in de eigen gemeenten, maar het zouden moeten uitbreiden tot het hele werkgebied ? Dat gebeurt bijna overal, bijvoorbeeld bij de maatschappijen Oostendse Haard en Gelukkige Haard, Het Lindenhof in Blankenberge, en de Nieuwpoortse Volksmaatschappij. In West-Vlaanderen is De Mandel de enige maatschappij die het nog op deze manier doet. Het is niet correct dat die prioriteitsregel alleen geldt voor die maatschappijen die vooral omwille van de grootsteden beperkingen moeten opleggen.

Maes

Bent u bereid deze reglementering te onderzoeken, en ze zodanig aan te passen dat elke inwoner op dezelfde manier wordt behandeld bij de toewijzing van een woning ?

De voorzitter : Minister Anciaux heeft het woord.

Minister Bert Anciaux : Op beide vragen kan ik bevestigend antwoorden. Er klopt echter iets niet in uw redenering. Er zijn namelijk twee vormen van prioriteiten, de verplichte en de mogelijke. In de verplichte prioriteit bestaan er vier categorieën ; ik som ze op in de juiste volgorde. De eerste verplichte prioriteit is mutatie voor huurders van een niet-aangepaste woning naar een aangepaste woning. De tweede verplichte prioriteit geldt voor iedereen met een inkomen lager dan 480.000 frank, voor zover minder dan 40 percent van de huurders van de betrokken sociale-huisvestingsmaatschappij een inkomen hebben dat lager is dan 480.000 frank. De derde prioriteit is zes maanden wonen in een kampeerwagen of in een ongezonde woning, en die woning ontruimen, of in een woning die wordt onteigend of gesloopt. De vierde prioriteit zijn de politieke gevangenen en oorlogsinvaliden of hun nabestaanden of rechthebbenden.

Daarnaast zijn er twee categorieën van mogelijke, niet-verplichte prioriteiten. Die komen pas na de eerste, verplichte prioriteiten. Dat zijn de prioriteiten die u hebt genoemd : wonen in de gemeente of wonen in het werkgebied. Het kan echter slechts een van de twee zijn, en de maatschappij kan niet kiezen à la carte, in functie van de aanvrager.

Ik heb er bedenkingen bij, maar momenteel is het zo dat de maatschappij prioriteit kan geven aan mensen die in de gemeente of in het werkgebied wonen.

U zegt dat de meeste maatschappijen in uw streek hebben gekozen voor het werkgebied. Dat lijkt me gezond. Ik heb bedenkingen bij het principe dat er voorrang wordt gegeven aan de inwoners. Ik begrijp dat het er in staat, maar het doet me wat denken aan het principe van eigen volk eerst, waar ik geen voorstander van ben.

Men zegt dat dit is bedoeld om het maatschappelijk draagvlak voor projecten voor sociale woningen te verhogen. Heel wat gemeenten zijn geen vragende partij voor bijkomende sociale woningen als dat principe niet wordt ingevoerd. Dat is een spijtige vaststelling. We zouden het moeten aanpassen. De tweede niet-verplichte prioriteit voor inwoners uit het werkgebied is wel aanvaardbaar.

In uw voorbeeld zegt u dat iemand die een verplichte prioriteit heeft, niet in aanmerking komt voor een woning omdat iemand met een niet-verplichte prioriteit voorrang krijgt. Dat is onwettig. De eerste vier categorieën van verplichte prioriteiten gaan absoluut voor op de niet-verplichte prioriteiten van eigen gemeente of eigen werkgebied. Er is dus voor uw concreet probleem geen wijziging van het reglement nodig. Het is echter wel verkieslijk de niet-verplichte prioriteit voor inwoners uit de eigen gemeente niet meer toe te laten. Ik ben het dus met u eens. Er is een wijziging van het reglement nodig. Ik ben bereid om die wijziging door te voeren.

De voorzitter : De heer Maes heeft het woord.

De heer Jacky Maes : Mijnheer de minister, u hebt wellicht gelijk, maar er is sprake van verschillende interpretaties. Om in aanmerking te komen voor een woning, moet men op een lijst staan. Zolang men niet voldoet aan de voorwaarde dat men drie jaar in de gemeente moet wonen, kan men niet op die lijst komen. Men interpreteert de combinatie. Het recht op voorrang voor een mutatie wordt dus toegekend als men woont in een sociale woning in dezelfde gemeente. Indien men echter niet op de lijst staat, vervalt de voorrang.

Het verhaal van het werkgebied is nog een ander verhaal.

Minister Bert Anciaux : Ik ga niet akkoord met deze interpretatie. Die absolute verplichte prioriteit gaat voor op de niet-verplichte prioriteit en geldt niet voor mutatie binnen de gemeente, maar voor mutatie binnen dezelfde huisvestingsmaatschappij. Uw voorbeeld ging over dezelfde huisvestingsmaatschappij in een andere gemeente. De prioriteit voor mutatie geldt binnen de huisvestingsmaatschappij en heeft niets met gemeentes te maken. Het is dus niet dubbelzinnig.

We kunnen dit echter onderzoeken. Als er een onregelmatigheid is, kan ik optreden. De interpretatie die u aangeeft, is niet aanvaardbaar, omdat het reglement op dit punt niet voor interpretatie vatbaar is.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 14.49 uur.*