

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



Zitting 1999-2000

16 maart 2000

# HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

## COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN, HUISVESTING EN STEDELIJK BELEID

Interpellatie van mevrouw Sonja Becq tot de heer Bert Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de werking van Vlabinvest  
Met redenen omklede moties

Interpellatie van de heer Carl Decaluwe tot de heer Bert Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de marginalisering van het huurdersbestand in de socialewoningbouw en bepaalde sociale gevallen die niet kunnen worden opgevangen  
Met redenen omklede moties

Vraag om uitleg van mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht tot de heer Bert Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de ongeschiktverklaring van een woning, de interpretatie van de Vlaamse Wooncode en de bevoegdheid van de burgemeester

## Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid

Donderdag 16 maart 2000

### VOORZITTER : De heer Jan Penris

– *De interpellatie wordt gehouden om 14 uur.*

#### **Interpellatie van mevrouw Sonja Becq tot de heer Bert Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de werking van Vlabinvest**

**De voorzitter** : Aan de orde is de interpellatie van mevrouw Becq tot de heer Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de werking van Vlabinvest.

Mevrouw Becq heeft het woord.

**Mevrouw Sonja Becq** : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, de voorbije weken zijn er in de kranten artikels verschenen over de stijgende grond- en woningprijzen. Dat is niet alleen in de Rand, maar in heel Vlaanderen het geval. Zeker in de Rand gaat het om een belangrijk fenomeen, dat een specifieke aanpak vergt. De sterke stijging van de grondprijzen in de streek is mee het gevolg van de grote vraag naar grond en het beperkte aanbod ervan. Dat heeft als gevolg dat vooral kapitaalkrachtigen zich in de streek vestigen. Dat fenomeen beperkt zich niet tot de onmiddellijke omgeving van Brussel.

De bescheiden en middelgrote inkomensgroepen, de bewoners die hun kinderen in de buurt willen houden en de jongeren die graag in de streek blijven wonen, vinden geen betaalbare woning meer. Tenzij ze nog ergens een stukje bouwgrond van hun ouders krijgen, kunnen ze geen woning bouwen. Bouwen, kopen en zelfs huren is niet evident meer. Er doet zich sociale verdringing voor. Vaak gaat het om de verdringing van de Nederlandstalige bevolking.

Er zijn cijfers beschikbaar over de gemiddelde prijsstijgingen van woningen en bouwgronden in de Vlaamse Rand rond Brussel. De jaarlijkse studie van ASLK-Fortis over de vastgoedprijzen toont aan dat tussen 1994 en 1998 de index steeg van 204 naar 240 punten. Voor de kleinere woningen steeg de index nog meer, van 197 naar 227 punten. Die cijfers zijn misschien niet zo opvallend, omdat in de Rand altijd al hogere prijzen golden. De andere regio's maken vandaag dus in zekere zin een inhaalbeweging. Ook de prijzen van kleine en middelgrote woningen zijn met 14 tot 16 percent gestegen. Ten zuiden van Brussel kosten kleine en middelgrote woningen ongeveer 4 miljoen frank. In de hoek Brussel-Londerzeel-Grimbergen-Kampenhout kosten ze 6 miljoen frank. Ook in de omgeving van Meise kosten de sociale woningen van weleer vandaag 6, 7 tot 8 miljoen frank. Dat zijn toch geen socialewoningprijzen meer ! Ook voor modale tweeverdienersgezinnen is dat niet echt betaalbaar. Dikwijls moeten de mensen uiterste inspanningen leveren om in hun buurt een woning te verwerven, en maken ze het zo zichzelf moeilijk.

Ook de grondprijzen evolueren. In een andere discussie over Vlabinvest zei men dat de grond van de Vlabinvest-projecten in Wemmel 7000 frank per vierkante meter kost. Die prijs is in de Rand geen uitzondering. Men moet dus voor de bouwgrond al 4 of 5 miljoen frank betalen, vooraleer men kan bouwen. Dat is een onmogelijke zaak geworden. Om dit te verhelpen is Vlabinvest opgericht. Het actieterrein van Vlabinvest bestrijkt de zes faciliteitengemeenten en de gemeenten Hoeilaart, Overijse en Tervuren. Vlabinvest kan er onroerende goederen verwerven, vervreemden en er zakelijke rechten op vestigen. Het lijstje van potentiële initiatiefnemers is in de loop der tijden aangegroeid. Er is samenwerking mogelijk tussen socialehuisvestingsmaatschappijen, gemeenten, intercommunales, de provincie Vlaams-Brabant en Vlabinvest zelf. De socialehuisvestingsmaatschappijen zullen reke-

**Becq**

ning houden met de bijkomende voorwaarden die Vlabinvest oplegt.

De erfpachtformule is ingevoerd. Maar dat is niet altijd en overal een even groot succes. Hoe komt dat ? Heeft dat te maken met de toestand van de zes faciliteitengemeenten en de drie bijkomende gemeenten, waar minder gronden beschikbaar zijn ? Heeft dat te maken met de moeilijkheden om er gronden te verwerven, en met moeilijkheden waarvoor de gemeenten zorgen ? Het is maar de vraag of we in het kader van Vlabinvest over de goede instrumenten beschikken om de zaken efficiënt aan te pakken. Het succes is gering. Ook tijdens de voorbije zittingsperiode is naar verbeteringen gezocht. U zegt dat u in de erfpachtformule gelooft. Het is echter niet evident om een woning voor 99 of 100 jaren ter beschikking te hebben, zonder dat men de grond verwerft. Is het mogelijk een soort van uitgesteld recht van aankoop te vestigen op die gronden die in erfpacht worden gegeven ? Zou men dit niet kunnen nagaan ? Hierbij zou men tegelijkertijd, en dat was toch ook een van de finaliteiten van die erfpachtformule, de zeggingskracht kunnen houden over wie die grond en die woning zou verwerven. Zo zou men de band met de streek kunnen behouden. Daaraan kan eventueel een formule worden gekoppeld waardoor we toch enig zicht kunnen hebben op wie de eigenaar zal worden. Een dergelijk uitgesteld recht op aankoop zou kunnen ingaan tegen de idee : het is niet helemaal van mij. Kunnen dergelijke inspanningen worden geleverd, waardoor men betere resultaten zou halen ?

Zult u maatregelen nemen om de werking van Vlabinvest te versterken en te stimuleren ? Kunt u de mensen uit de Vlaamse rand meer mogelijkheden bieden om in de eigen streek te blijven wonen ?

Is het mogelijk de doelgroep en de locatie van de projecten, die nu is beperkt tot de zes faciliteitengemeenten en de drie extra gemeenten, uit te breiden ? Het probleem van de autochtone bevolking speelt evenzeer in de verdere rand daar rond. Immers, in de directe rand en binnen de faciliteitengemeenten vindt men niet meer zo makkelijk woningen. Men gaat verder zoeken, tot in Londerzeel, Meise, Vilvoorde, enzovoort. Dat is mede de oorzaak van het uitdeinen van zowel de verfransing als van de andere bevolkingsgroepen. Komt dat prioritaire gebied niet mee in aanmerking om uitgebreid te worden ?

Beschikt de minister over voldoende financiële middelen om een eventuele uitbreiding van Vla-

binvest te financieren ? Is dat misschien een van de punten die u meeneemt naar de begrotingscontrole ?

**De voorzitter** : Minister Anciaux heeft het woord.

**Minister Bert Anciaux** : Mijnheer de voorzitter, collega's, de vraag is pertinent. De situatie is mij goed gekend. Wel is ze misschien minder opvallend geworden, in die zin dat ook nog andere zones in Vlaanderen in toenemende mate met sterk stijgende grond- en koopprijzen te maken hebben. De Rand ligt ons echter na aan het hart.

Ik ben het er mee eens om in verband met Vlabinvest te spreken van een gering succes. Toch moet men dit een beetje nuanceren. Aangezien voor Vlabinvest het beschikbare budget van 1 miljard frank tot hiertoe op 285 miljoen frank na is opgebruikt, is het allicht correcter om te spreken van een geringe impact van Vlabinvest. Tenslotte is de Vlaamse Rand een relatief groot gebied, waardoor de zichtbaarheid van de effecten mogelijk wat ondermaats blijft.

Men mag namelijk niet uit het oog verliezen dat Vlabinvest vijf jaar geleden van nul is begonnen en dat bouwprojecten vanaf de eerste terreinverkenning tot aan de ingebruikname van de woningen al vlug enkele jaren in beslag kunnen nemen. Bovendien werd er flink beroep gedaan op de creativiteit van de diensten alvorens betaalbare woningen ter beschikking konden worden gesteld.

De werkwijze om gronden via erfpacht ter beschikking te stellen van particulieren lijkt in theorie een eenvoudige oplossing. In de praktijk wordt men dan echter geconfronteerd met waarborgproblemen als de particulier een hypothecaire lening wil aangaan. Niet elke bank is immers bereid om onder deze omstandigheden een lening toe te staan. Vlabinvest is gedwongen geweest met een aantal banken te onderhandelen om hiervoor een oplossing te zoeken. Die is er ondertussen. Dit soort ervaringsopbouw is zeer tijdrovend en heeft de progressie van de werking en het aantal realisaties belemmerd. Het komt er nu op aan via de opgedane ervaringen het tempo op te drijven om nieuwe initiatieven te ontwikkelen.

Sommige gemeenten in de Vlaamse Rand zijn uiteraard niet altijd even coöperatief. Onder andere bij de verwerving van een schooltje in de Marcellisstraat in Wezembeek-Oppem wordt gevreesd dat de gemeente haar recht van voorkoop zal laten gelden ten nadele van Vlabinvest. Hier hebben we echter een oplossing gevonden door een structure-

## Anciaux

le samenwerking aan te gaan met een socialehuisvestingsmaatschappij, zodat we het recht op voorkoop zelf kunnen hanteren.

De huurwoningen van Vlabinvest, die meestal werden gebouwd in samenwerking met de socialehuisvestingsmaatschappijen, zijn intussen zonder problemen bewoond. Een aantal koopwoningen staan momenteel wel nog leeg. Het gaat om maar liefst zes van de twaalf reeds gerealiseerde koopwoningen. U kent misschien Hof ten Hout, dat de intercommunale Haviland heeft gekocht van een privépromotor. De appartementen staan leeg omdat er prijzen van meer dan vijf miljoen frank voor worden gevraagd. Dat schrikt potentiële kopers af. We mogen Haviland natuurlijk wel even de tijd gunnen om kopers te zoeken, maar als dat meer dan een jaar duurt, mag men ook wel de moeite doen om die prijs te verlagen. We hebben niet geïnvesteerd om een louter commerciële operatie tot stand te brengen. Het is de bedoeling dat daar ook gewoond wordt.

Ik ga nu in op uw tweede vraag. Om de werking van Vlabinvest te versoepelen en tevens te versterken, werd de administratieve ondersteuning van Vlabinvest onlangs ondergebracht bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Deze nieuwe structuur is operationeel vanaf 1 februari 2000. Aangezien vele realisaties van Vlabinvest de facto toch al via socialehuisvestingsmaatschappijen verliepen, dreigde een dubbel circuit van nazicht en goedkeuringen te ontstaan. Dit wordt echter op die manier opgelost. Bovendien is de VHM in principe het belangrijkste instrument in Vlaanderen om het woonbeleid uit te voeren en is zij dus de aangewezen administratie om het programma van Vlabinvest te realiseren. Wel wil ik benadrukken dat Vlabinvest binnen de VHM als afzonderlijke cel zal blijven werken en als afzonderlijke cel haar opdracht zal blijven uitvoeren. De inbreng en de ervaring van de diverse specialisten van de VHM zal echter ongetwijfeld de werking van Vlabinvest verder kunnen ondersteunen en versterken.

Uw derde en vierde vraag handelen over een mogelijke geografische en financiële uitbreiding van Vlabinvest. Ik ben daar voorstander van. Ik denk echter dat een aantal aspecten eerst zeer goed moet worden bestudeerd. Een geografische uitbreiding van het huidige prioritaire Vlabinvestdoelgebied – op dit moment de zes facilitéitengemeenten plus Overijse, Hoeilaart en Tervuren – betekent immers hoe dan ook een bijkomende versnippering van de beschikbare middelen en dus een verminde-

ring van het beoogde effect, althans in die gemeenten. Een mogelijke uitbreiding van het doelgebied zal dus in elk geval steeds moeten samenhangen met een vraag naar nieuwe financiële middelen voor Vlabinvest. Daarom is het in de eerste plaats belangrijk dat we de beschikbare dotatie van 1 miljard frank volledig besteden aan goede projecten binnen het huidige doelgebied. Hieraan wordt dan onmiddellijk een evaluatie gekoppeld waaruit de gepaste conclusies kunnen worden getrokken voor de verdere werking van Vlabinvest, zowel wat het doelgebied als het doelpubliek betreft.

We kunnen binnen het fonds nog 285 miljoen frank besteden. Alvorens men de keuze heeft gemaakt om Vlabinvest te beperken tot de zes facilitéitengemeenten plus Overijse, Hoeilaart en Tervuren, heeft men een studie laten uitvoeren die 100 miljoen frank heeft gekost. We kunnen dus niet zomaar beslissen om er nog enkele andere gemeenten bij te halen. Dat moet evenzeer op juiste gronden gebeuren. Ik denk dat er niet alleen politieke en geografische, maar ook juridische aspecten meespelen. De voorbije vijf jaar is het duidelijk geworden dat het probleem zich niet enkel in die negen gemeenten situeert. Dat wist men vroeger misschien ook, maar toen was het probleem in die gemeenten het meest zichtbaar. Een eventuele uitbreiding van het doelgebied van Vlabinvest moet gepaard gaan met een nieuwe dotatie. De dotatie was oorspronkelijk bedoeld als rollend fonds, maar dat is in de praktijk niet zo zinvol.

**De voorzitter** : Mevrouw Becq heeft het woord.

**Mevrouw Sonja Becq** : Ik dank de minister voor zijn antwoord. Ik leid eruit af dat hij de wil heeft Vlabinvest te laten functioneren en er bijkomende middelen voor te zoeken. Ik heb nog niets gehoord over de erfpachtformule, die trouwens ook de kostprijs van bijvoorbeeld een appartement zou kunnen verlichten.

**Minister Bert Anciaux** : Ik wil dat laten onderzoeken.

**Mevrouw Sonja Becq** : De woningen zijn inderdaad te duur. In elk geval zullen we dit dossier opvolgen tot de begrotingscontrole en ook daarna.

## Met redenen omklede moties

**De voorzitter** : Door mevrouw Becq en door de heer Dirk De Cock c.s. werden tot besluit van deze interpellatie met redenen omklede moties aangekondigd. Ze moeten zijn ingediend uiterlijk om 17

**Voorzitter**

uur op de tweede werkdag volgend op de sluiting van de vergadering.

Het parlement zal zich daarover tijdens een volgende plenaire vergadering moeten uitspreken.

Het incident is gesloten.

**Interpellatie van de heer Carl Decaluwe tot de heer Bert Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de marginalisering van het huurdersbestand in de socialewoningbouw en bepaalde sociale gevallen die niet kunnen worden opgevangen.**

**De voorzitter** : Aan de orde is de interpellatie van de heer Decaluwe tot de heer Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de marginalisering van het huurdersbestand in de socialewoningbouw en bepaalde sociale gevallen die niet kunnen worden opgevangen.

De heer Decaluwe heeft het woord.

**De heer Carl Decaluwe** : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, het probleem dat ik hier aanklaagt, is niet nieuw. We hebben er al verklaringen van de minister zelf over gelezen.

De nieuwe Vlaamse regering trok het sociaalhuurbesluit in, waardoor het sociaalhuurbesluit van 29 september 1994 opnieuw in voege trad. Hierin werd de nadruk gelegd op kansarme huurders, terwijl ook de toenmalige inkomensgrenzen een beetje werden opgetrokken en geïndexeerd.

Ik wil eraan toevoegen dat volgens de CVP-fractie die cijfers compleet achterhaald zijn, vandaar dat het ook spijtig was dat dit besluit werd ingetrokken. De inkomensvoorwaarden in het nieuwe huurbesluit, dat nooit van toepassing is geworden, zouden misschien iets structureel aan het probleem hebben verholpen.

Er werd in talrijke studies vastgesteld dat het aandeel van de inkomensgroepen met een nettobelastbaar inkomen beneden de 400.000 frank in de voorbije periode is gestegen. Dat betekent dat de socialehuisvestingsmaatschappijen voldoen aan

hun kerntaken. Men duidt dan ook aan dat de doelgroep, waarvoor men de sociale huisvesting in het leven heeft geroepen, wordt bereikt.

Daartegenover stelt men echter vast dat nieuwe initiatieven met een steeds stijgende basishuurprijs dienen te starten. Bij bepaalde erkende vennootschappen treedt het fenomeen op dat huurders op basis van hun inkomen als reële huurprijs de halve basishuurprijs betalen – de minimumgrens dus – maar toch, als kansarme huurder, meer dan een zestigste van hun jaarinkomen moeten betalen. Dit leidt tot een tegenstrijdige situatie.

Het systeem van communicerende vaten bestaat erin dat de betere huurders betalen voor de armere huurders. Een waarschuwing is echter op zijn plaats. Systematisch de betere huurders toelaten om een woning te kopen, gaat de gettovorming tegen, maar onttrekt anderzijds de betere huurders met de betere inkomens aan het sociale inkomenspatroon. Het gevolg is dat men stelselmatig, jaar na jaar, de basishuurprijzen moet optrekken om een financieel evenwicht te halen. Het valt op dat erkende vennootschappen met een hoofdzakelijk arm huurdersbestand meer en meer financiële problemen ondervinden. Het systeem van de communicerende vaten dreigt immers dermate verstoord te worden dat een groot onderhoud van het patrimonium via leningen almaar moeilijker wordt.

Uit cijfermateriaal blijkt dat de gemiddelde inkomenscoëfficiënt – toch een duidelijke indicatie van de situatie van de huurders in de betrokken bouwmaatschappijen – stelselmatig daalt. Dat is een essentieel element in het kader van de financiële leefbaarheid van de bouwmaatschappijen. Het financieel element kan men echter mijns inziens steeds wel op een of andere manier oplossen. Vergeleken met de marginalisering van het huurdersbestand en de gevolgen daarvan, zoals het onveiligheidsgevoel en de gettovorming, is het zelfs het minst belangrijke aspect van dit probleem.

Ook blijkt uit een aantal concrete gevallen dat bepaalde sociale problemen niet kunnen worden opgelost, onder andere omwille van eigendomsvoorwaarden opgelegd in het sociaalhuurbesluit. Zo bestaan er gevallen van bejaarden of oudere mensen die een kleine woning, die hun eigendom is of die ze via successierechten in eigendom krijgen, willen verkopen of aanpassen. Het gaat vaak om kleinere, verkrotte woningen. Ze beschikken daartoe echter vaak niet over de nodige middelen. De huidige wetgeving zegt nu opnieuw dat men niet in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning

## Decaluwe

als men een woning had toen men zich inschreef, hoe klein die woning ook was.

We stellen ook vast dat het aantal éénuoudergezinnen na echtscheiding toeneemt. Hierdoor krijgt men meer en meer het fenomeen dat hoofdzakelijk vrouwen in een nog niet gestarte echtscheidingsprocedure en met een klein afzonderlijk inkomen zich al evenmin kunnen inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij, omwille van die eigendomsvoorwaarde. Men ziet dat wel eens door de vingers, maar strikt juridisch blijkt dat eveneens een probleem te zijn.

Een van de belangrijkste elementen die gettovorming in de hand werken is echter het volgende. Een gehuwd arbeidersgezin, waar de beide partners een klein inkomen hebben, krijgt, door de huidige inkomensvoorwaarden, geen toegang meer tot een sociale huurwoning. Terzelfder tijd beschikt zo een gewoon gezin echter niet over de middelen om een eigendom te verwerven.

Samengevat ontstaat er dus, onder invloed van die combinatie van factoren, in bepaalde buurten effectieve gettovorming.

Uiteraard ontstaan er problemen in de grootschalige complexen waar er sprake is van het opstapelen van probleemgevallen. Een van de oplossingen die u suggereerde – en dat is vergelijkbaar met Frankrijk en Nederland – is om bepaalde blokken gewoon af te breken. Dat kan inderdaad een deel van de oplossing zijn. Ik heb een aantal gelijkaardige projecten bezocht in Lyon. Dat zijn echter geen oplossingen die iets opbrengen, maar oplossingen die bergen geld kosten, en niet enkel omwille van het afbreken van de wooncomplexen. Terzelfder tijd moeten die mensen immers in een groter aantal kleinschalige woningen gehuisvest worden.

Een andere oorzaak van de groeiende gettovorming is de toenemende fraude. Daardoor komt het systeem van de communicerende vaten nog meer onder druk. De truc bestaat erin om zich als klein inkomen in te schrijven. Daarna komt er wel iemand bij wonen. De wet op de privacy neemt die mensen sterk in bescherming.

Bovenvermelde vaststellingen worden ook geregeld geuit door de VVH, die toch over veel veldervaring beschikt. Het is vaak een stedelijke problematiek, die toch ook in kleinschalige projecten aan de orde kan zijn.

Belangrijk is wel dat het huidige artikel 5 § 5, dat het toewijzingsbeleid behandelt, bepaalt dat men een aantal initiatieven kan nemen om af te wijken van de strikte volgorde van toewijzing. Op die manier kan men dus vermijden dat er een bepaalde drempel overschreden wordt door het opstapelen van probleemgevallen in een probleembuurt. Over deze drempelwaarde bestaan er studies. De wetgeving laat dat dus toe en in het kader van de beheersovereenkomsten van bouwmaatschappijen is het van essentieel belang om hen daartoe de nodige ruimte te geven.

De voorgaande ministers hebben daar niets mee gedaan, ondanks aandringen van de raad van bestuur van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Naar aanleiding van grootschalige projecten van Domus Flandria moesten er blokken van honderd of meer woningen in een keer worden verhuurd. Door strikt de lijst te volgen, creëerde men getto's. De beste voorbeelden daarvan zijn te vinden in Antwerpen en Gent. We waren vragende partij om daar op een gezonde manier op in te spelen, maar de strikte wetgeving laat dat niet toe. Artikel 5 § 5 werd immers nog niet concreet ingevuld. Men kan bijvoorbeeld suggereren dat er gebundelde individuele afwijkingen worden toegestaan. Ik denk dat er creatieve oplossingen genoeg zijn zonder aan de kerntaak van de sociale huisvesting te raken.

Daarom staan we dus, met het intrekken van het besluit, nog altijd even ver als een jaar geleden. Daarom ook had ik graag de volgende concrete vragen gesteld.

Heeft de minister zicht op het aantal 'sociale gevallen' dat geen toegang kreeg tot een sociale woning omwille van de eigendomsvoorwaarde? Is de minister bereid om mensen die echt in de problemen zitten, toch te kunnen opvangen?

In welke mate kan de minister maatregelen nemen om de gettovorming te voorkomen en om het systeem van de communicerende vaten te behouden? Dit systeem is een essentieel wapen in de strijd tegen gettovorming. Kan de minister onderzoek verrichten om gehuwde arbeidersgezinnen in een ruimere mate kansen te geven op een sociale huurwoning? Laat hier geen misverstand over bestaan: ook ik blijf pleiten voor het feit dat men 40 percent van de huurders met een inkomen beneden 400.000 frank prioriteit geeft. Dat mag zelfs meer zijn, of dat mag in Antwerpen 30 percent zijn en in West-Vlaanderen bijvoorbeeld meer. Laat ons daarmee creatief omgaan, op voorwaarde dat we de inkomensplafonds ook wat verhogen.

## Decaluwe

Welke maatregelen denkt de minister te kunnen nemen om de welig tierende sociale fraude in te dijken? Op welke manier denkt de minister de discriminatie van gehuwde gezinnen uit de weg te ruimen? Door te trouwen discrimineert men zichzelf in het kader van sociale huisvesting, zowel wat toewijzing als wat huurprijsberekening betreft. Aan welke concrete maatregelen denkt de minister om de gettovorming tegen te gaan?

**De voorzitter** : Minister Anciaux heeft het woord.

**Minister Bert Anciaux** : Zoals reeds gezegd zijn er momenteel besprekingen bezig over een ontwerp van nieuw sociaalhuurbesluit. Aan die besprekingen wordt door alle betrokken actoren en veldwerkers deelgenomen, ook door de VVH. Momenteel wordt er gewerkt aan de eindredactie van het besluit. De antwoorden op uw vragen zijn dan ook grotendeels gestoeld op dit ontwerpbesluit. Uiteraard moet de Vlaamse regering dit ontwerpbesluit nog voor het zomerreces definitief goedkeuren, en daarom kan ik nu natuurlijk nog niet bevestigen of het ontwerp in zijn huidige vorm van kracht zal worden.

In het nieuwe sociaalhuurbesluit zal bepaald worden dat een kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing geen woning in volle eigendom of volledig vruchtgebruik mag hebben. In het huidige huurbesluit staat nog dat de kandidaat-huurder geen woning in volle eigendom of volle vruchtgebruik mag hebben of gehad hebben in de drie jaar voorafgaand aan de inschrijving of de toewijzing. Deze periode van drie jaar zou dus wegvallen.

Bovendien worden nog een aantal specifieke voorstellen geformuleerd voor kandidaat-huurders die een onbewoonbare, een ongeschikte of een onaangepaste eigendomswooning betrekken, voor kandidaten van minstens 55 jaar oud en voor de gehandicapte kandidaten die zijn ingeschreven voor een ADL-woning. Met die bepalingen, die veel soepeler zijn dan de huidige regelingen, meen ik dat tegemoet kan worden gekomen aan het probleem dat zich inderdaad vaak stelt ten aanzien van de eigendomsvoorwaarde.

In het huidige huurbesluit van 29 september 1994 kan men slechts een uitzondering aanvragen voor bijzondere omstandigheden. In individuele gevallen kan de raad van bestuur van een socialehuisvestingsmaatschappij een afwijking op de eigendomsvoorwaarde voorleggen aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, voor zover die afwijking

gebaseerd is op bijzondere omstandigheden van sociale aard. Deze afwijkingsmogelijkheid blijft behouden in het ontwerp. Op vele punten die u aanhaalde, proberen we dus een antwoord te bieden.

Ook voor mensen die in een echtscheiding zijn verwickeld, bestaat een regeling. De kandidaat-huurder voldoet aan de eigendomsvoorwaarde voorzover hij de vroegere gezinswooning niet alleen in volle eigendom of volle vruchtgebruik heeft of heeft gehad in de periode van 3 jaar voorafgaand aan de inschrijving of de toewijzing, én op voorwaarde dat het bewijs wordt geleverd dat de echtscheidingsprocedure definitief werd opgestart. Ook een regelingsakte van de notaris wordt hiervoor aanvaard. Dit wordt verbeterd maar grotendeels behouden. De driejaarregeling zal echter ook hier wegvallen.

U vroeg ook gegevens over het aantal 'sociale gevallen' die geen toegang kreeg tot een sociale woning omwille van het niet voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. Die gegevens zijn echter niet beschikbaar.

Ik zal nu ingaan op uw tweede vraag. Het ontwerpbesluit voorziet in een lichte algemene verhoging van de inkomensgrenzen. Verder wordt een aantal maatregelen opgenomen om enerzijds gettovorming te voorkomen en anderzijds, onder nog verder te bepalen voorwaarden, toewijzingen te doen aan kandidaten met een hoger inkomen. De modaliteiten daaromtrent worden momenteel nog verder uitgewerkt. In het ontwerp wordt tegelijkertijd ook de invoeging van het solidariteitsfonds voorzien. Daardoor wordt een verruiming beoogd van wat u communicerende vaten noemt, tot het geheel van alle socialehuisvestingsmaatschappijen.

De solidariteit onder de socialehuisvestingsmaatschappijen zal eveneens georganiseerd worden door toewijzingen mogelijk te maken over heel Vlaanderen van zodra kandidaat-huurders te lang moeten wachten op een socialehuurwoning bij de maatschappij waar ze ingeschreven zijn. Enkel de periodes moeten nog bepaald worden.

Wat uw derde vraag betreft, merk ik op dat er momenteel inderdaad geen eenduidige criteria zijn vastgelegd om sociale fraude te controleren. De socialehuisvestingsmaatschappijen zijn immers niet wettelijk bevoegd om dergelijke fraude zelf vast te stellen. De mogelijkheid wordt wel onderzocht om een decretale basis te geven aan onderzoeken daartoe door beëdigde ambtenaren, waarin trouwens in artikel 46 van de Vlaamse Wooncode is voorzien.

## Anciaux

Daarnaast heeft de VHM reeds geruime tijd toegang tot het rijksregister gevraagd – en nog steeds niet gekregen – voor zichzelf en voor de door haar erkende socialehuisvestingsmaatschappijen. Ik dring bij de federale minister van Binnenlandse Zaken aan op spoed. Daar wacht men nog op het advies van de Raad van State, dat bij brief van 9 juli 1999 gevraagd is. Ik heb de federale minister er ook op gewezen dat hij bij hoogdringendheid een advies kan vragen. Ik zal dat blijven herhalen.

Op uw vierde vraag over de zogenaamde discriminatie van gehuwde gezinnen, heb ik al gedeeltelijk geantwoord. Ik moet erop wijzen dat zowel het huidige besluit als het nieuwe ontwerpbesluit gehuwden en samenwonenden op dezelfde manier benadert. In het ontwerp wordt een gunstiger huurprijsberekening opgenomen voor samenwonenden en gehuwden, hetgeen ook meteen een ontradend effect kan hebben op het fenomeen van de zogenaamde domiciliefraude.

Op uw vijfde vraag meen ik met het voorgaande al voldoende geantwoord te hebben.

**De heer Carl Decaluwe :** Ik begrijp dat u op een aantal punten niet erg concreet kunt zijn, omdat het nieuwe socialehuurbesluit in voorbereiding is. Een aantal elementen verontrusten me. De inkomensvoorwaarden zou u willen optrekken. Ik pleit voor het behoud van de bestaande voorwaarden. In het vorige huurbesluit gold een inkomen van 1 miljoen frank netto. Dat is helemaal geen spectaculair bedrag. Het gaat om mensen die anders niet in staat zijn om een eigendom te verwerven. Ik vind het belangrijk dat men daarmee rekening houdt.

Ik heb niets tegen een solidariteitsfonds. Dat is voorzien in de Wooncode. Het essentiële punt vormen de modaliteiten. We kunnen de goed beheerde bouwmaatschappijen toch niet laten opdraaien voor de financiering van de slecht beheerde? We kennen de slecht beheerde maatschappijen. Vooral de landelijke maatschappijen blijken goed beheerd te worden, de grootstedelijke worden vaak slecht beheerd. Als men beheersovereenkomsten met bouwmaatschappijen wil afsluiten, moet men een performant beheer als voorwaarde stellen. Anders leggen alle bouwmaatschappijen binnen de kortste keren een negatieve balans voor. Dat is perfect mogelijk : via de aanpassing van de huurprijzen maken ze zich verlieslatend. Ik zou hen zelfs geen ongelijk geven als men beheersovereenkomsten af-

sluit zonder verdedigingsmogelijkheden voor de maatschappijen.

U wilt de kandidaat-huurders in bepaalde omstandigheden spreiden over heel Vlaanderen. Wat zijn die omstandigheden? Ik hoop dat u niet beslist om iedere gemeente haar aantal kansarme huurders of vluchtelingen toe te wijzen. Dat systeem kunt u niet invoeren zonder een debat in het parlement.

Het is positief dat u aandringt op een oplossing voor de sociale fraude. Minister Peeters hield zich echter ook vier jaar bezig met dat dossier en vóór hem deed minister De Batselier dat. We moeten ons daar samen achter scharen.

Merkwaardig genoeg herhaalt u niet uw uitspraken over afbraak van grootschalige projecten. Toch is dat een essentieel element in de aanpak van de marginalisering en gettovorming.

**Minister Bert Anciaux :** Ik kan toch niet bij elke interpellatie herhalen wat ik al bij vorige interpellaties antwoordde? Deze interpellatie is niet van die aard dat ik heel mijn beleid uiteen kan zetten. Uw laatste opmerking is niet terecht. Ik heb een aantal nieuwe gegevens aangebracht als antwoord op uw vragen. Vanzelfsprekend zijn er nog andere maatregelen mogelijk.

De beste manier om de sociale fraude tegen te gaan is natuurlijk een regelgeving die frauderen overbodig maakt. Daarom moeten we, zoals ik al zei, de huurprijsberekening voor samenwonenden en gehuwden gunstiger maken.

Over de mogelijke toewijzing over heel Vlaanderen wijst u zelf op de instelling van verschillende percentages voor de lage inkomensgrens. Ik wil geen transport van kansarme huurders organiseren of een verplicht spreidingsbeleid opleggen. Dat zou te gek zijn. Toch weet ik dat sommige groepen in sommige streken jarenlang, vier tot vijf jaar, wachten op een woning. Dat is ongehoord. De gemiddelde wachtduur in Vlaanderen bedraagt één tot anderhalf jaar. Dan is in sommige steden een afspraak over spreiding, op vrijwillige basis, toch niet onzinnig? Dat is voor mij geen taboe. Niet het belang van de huisvestingsmaatschappijen maar dat van de sociale, kwetsbare huurder staat centraal.

Ik ben bereid om mechanismen voor de financiële leefbaarheid van de socialehuisvestingsmaatschappijen te zoeken, om de sociale vermenging te bevorderen, maar de sociale huisvesting moet in de



**Anciaux**

eerste plaats toegankelijk blijven voor degenen die er het meest nood aan hebben.

**Met redenen omklede moties**

**De voorzitter** : Door de heer Decaluwe en door de heer De Cock c.s. werden tot besluit van deze interpellatie met redenen omklede moties aangekondigd. Ze moeten zijn ingediend uiterlijk om 17 uur op de tweede werkdag volgend op de sluiting van de vergadering.

Het parlement zal zich daarover tijdens een volgende plenaire vergadering moeten uitspreken.

Het incident is gesloten.

**Vraag om uitleg van mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht tot de heer Bert Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de ongeschiktverklaring van een woning, de interpretatie van de Vlaamse Wooncode en de bevoegdheid van de burgemeester**

**De voorzitter** : Aan de orde is de vraag om uitleg van mevrouw De Maght tot de heer Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, over de ongeschiktverklaring van een woning, de interpretatie van de Vlaamse Wooncode en de bevoegdheid van de burgemeester.

Mevrouw De Maght heeft het woord.

**Mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht** : Mijnheer de voorzitter, collega's, verschillende burgemeesters hebben mij reeds op de problemen in verband met de Vlaamse Wooncode gewezen.

De nieuwe gemeentewet geeft de burgemeester op basis van artikel 135 – Openbare Orde, Veiligheid en Gezondheid – de mogelijkheid om de onbewoonbaarheid van een woning autonoom vast te stellen. In urgente omstandigheden kan de burgemeester op basis van dit artikel optreden om de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, de omwonenden of de passanten niet in gevaar te brengen. Is een optreden niet zo urgent, dan kan de ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsverklaring van de Vlaamse Wooncode worden gehanteerd.

Deze procedure kan overigens altijd worden gebruikt. Ik heb gewoon even de tegenstelling willen benadrukken.

Dit instrument dient om de woonkwaliteit te bewaken en om de door ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsverklaring getroffen woningen te verbeteren, aan te passen of te renoveren. Vooral dit gedeelte is belangrijk bij het interpreteren van de totale problematiek. Artikel 15, paragraaf 1 van de Vlaamse Wooncode bepaalt immers dat de burgemeester de bewoners en de eigenaar van de woning moet horen en het advies van de gewestelijke ambtenaar moet inwinnen. Pas na het verkrijgen van dit advies kan de burgemeester een beslissing nemen. Dit is overigens logisch, want anders moet men geen adviezen vragen.

Ondanks de wettelijke verplichting de partijen te horen, heeft de burgemeester in deze kwestie blijkbaar geen interpretatierecht. De vigerende reglementering schaadt bijgevolg de gemeentelijke autonomie. Er bestaat bovendien een discrepantie tussen wat een burgemeester in dit geval geacht wordt te doen en wat hij volgens de Vlaamse Wooncode mag doen.

Het moet bij de beoordeling van een dossier en bij het horen van de partijen mijns inziens toch de bedoeling zijn de eigenaar de kans te geven binnen een redelijke termijn de nodige herstellingen uit te voeren.

Als de gewestelijke ambtenaar een woning ongeschikt of onbewoonbaar vindt, heeft de burgemeester volgens de toelichting bij de Vlaamse Wooncode twee mogelijkheden. In beide gevallen moet hij zijn keuze motiveren. Indien hij het advies van de ambtenaar volgt, dan moet hij dit motiveren op basis van de elementen die de gewestelijke ambtenaar heeft aangebracht. Indien hij het advies niet volgt, moet hij dit met voldoende draagkrachtige, pertinente en afdoende motieven verduidelijken.

Een ministerieel besluit omtrent een individueel geval, namelijk een beroep bij de Vlaamse regering, bepaalt dat 'de burgemeester binnen de drie maanden na het verzoek een besluit dient te nemen inzake de al dan niet ongeschikte of onbewoonbare toestand van het pand en dat derhalve alle andere beslissingen zoals het verlenen van uitsstel strijdig zijn met de bepalingen van artikel 15, tweede paragraaf van de Vlaamse Wooncode en gelijk te stellen zijn met het stilzitten van de burgemeester'.

Deze tekst zegt eigenlijk dat het besluit van de burgemeester om uitsstel te verlenen eigenlijk geen be-

## De Maght-Aelbrecht

sluit is. Er staat echter nergens dat de burgemeester een besluit moet nemen. Het verlenen van uitstel om renovatiewerken toe te laten is nochtans ook een beslissing. Anders veroorzaakt men gewoonweg leegstand en dit kan de bedoeling niet zijn. Zodra er een verplichting aan is verbonden, gaat het om een besluit.

Ik kom nu terug op het interpretatierecht. Ik meen dat de regeling, zoals verwoord in de beslissing die ik heb gelezen, strijdig is met de gemeentelijke autonomie zoals de filosofie van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet die voorhoudt. Het heeft in de praktijk geen enkele zin dat de burgemeester de betrokken partijen hoort, indien hij in het kader van de Vlaamse Wooncode geen interpretatierecht heeft.

Het is niet fair tegenover de eigenaar-verhuurder van een woning dat het verlenen van een uitstel als een stilzitten van de burgemeester wordt beschouwd. Men moet steeds afwegen wat het belangrijkste is. In het geval van dit concreet besluit ging het om een bewoonde huurwoning. Het is niet evident om huurders op straat te zetten en snel werken te starten zodat ze binnen de vastgestelde termijn van drie maanden zeker zijn uitgevoerd. Aangevat waren ze in dit geval wel, maar niet helemaal uitgevoerd. Hiermee is toen echter geen rekening gehouden.

Het is voor burgemeesters belangrijk dat ze de juiste interpretatie van deze regelgeving kennen, zodat ze de wettelijke verantwoordelijkheid op een correcte manier kunnen opnemen. Ik meen tevens dat de interpretatie moet worden bijgesteld, zodat het doel van de maatregel, het renoveren van de woningen, wordt verwezenlijkt en niet het middel, zijnde de ongeschiktheidsverklaring.

Bij wijze van conclusie kom ik tot mijn concrete vragen. Waarom krijgt een burgemeester in de Vlaamse Wooncode geen interpretatierecht? Er staat in de teksten dat de burgemeester de betrokken partijen niet enkel moet horen, maar dat hij de hoorzitting zelfs persoonlijk moet voorzitten. Is dit in de gegeven omstandigheden nog nuttig of belangrijk? Is de minister van oordeel dat het verlenen van uitstel, zelfs indien dit aan strikte voorwaarden wordt gekoppeld, te allen tijde als een stilzitten van de burgemeester dient te worden beschouwd?

Indien men, tegen het advies van de gewestelijke ambtenaar in, op basis van voldoende draagkrach-

tige, pertinente en afdoende motieven een uitstel verleent, is dit dan geen besluit? Als een woning of een huurwoning bewoond is of de opgelegde herstellingswerken kunnen niet binnen de drie maanden worden voltooid, moet het verlenen van uitstel dan toch als een stilzitten van de burgemeester worden beschouwd? Dit impliceert namelijk dat de eigenaar in beroep alsnog een ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsverklaring kan verkrijgen.

Ik zou hier in de rand van de discussie nog iets aan willen toevoegen. Indien men deze koers voortzet, zal men nog veel misbruiken krijgen. Men kan dit in verschillende gemeenten nu al merken. Men moet gewoon in het oog houden wie de aanvragen doet om een woning onbewoonbaar te laten verklaren. Alle anderen, inclusief behoeftigen die graag een huurwoning zouden hebben en die er ook een zouden moeten krijgen, worden op dat ogenblik gewoon achteruitgeschoven ten voordele van de mensen die een dergelijke beslissing kunnen voorleggen. Men mag dit aspect van het probleem nooit uit het oog verliezen.

Dit probleem vergt nog verder denkwerk. Het veroorzaken van leegstand zorgt voor inkomsten. Ik hoop echter dat men het renoveren van woningen duidelijk prioritair blijft stellen.

**De voorzitter** : Minister Anciaux heeft het woord.

**Minister Bert Anciaux** : Mijnheer de voorzitter, collega's, ik zou mevrouw De Maght willen danken voor deze vraag. Ik besepte niet dat er zoveel onduidelijkheid heerst.

Het gaat hier nochtans om een belangrijke aangelegenheid. De onbewoonbaarheidsverklaring is niet louter een instrument om renovaties tot stand te brengen. Het gaat hier tevens om een zware verantwoordelijkheid. Iedereen weet wat de gevolgen kunnen zijn indien er ongevallen gebeuren omdat de burgemeester is blijven stilzitten of indien de minister een verkeerde beroepsbeslissing heeft genomen. Het gaat hierbij om zeer zware verantwoordelijkheden met mogelijk ernstige gevolgen. Mevrouw De Maght, ik wil uw vragen dan ook nauwgezet beantwoorden.

Als een coherent geheel van stimulerende en sanctionerende maatregelen is de kwaliteitsbewaking relatief nieuw in het Vlaams woonbeleid. De Vlaamse regering wil een verantwoord en correct lokaal woonkwaliteitsbeleid uitstippelen. In deze context is uw vraag betreffende de eenduidige interpretatie en toepassing van de gestelde maatre-

## Anciaux

gelen meer dan terecht. Daarom hecht het Vlaams Gewest in toenemende mate belang aan vorming, duiding en ondersteuning van de lokale actoren. Verder zal het bestaande instrumentarium tegen eind 2000 geëvalueerd en zonodig bijgestuurd worden.

Het is niet correct dat de burgemeester bij de ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsverklaring niet beschikt over een interpretatierecht. Als reglementair aangeduide eindverantwoordelijke in het beslissingsproces over ongeschiktheid of onbewoonbaarheid heeft de burgemeester wel degelijk een inhoudelijk interpretatierecht. Op basis van dit interpretatierecht kan hij oordelen of een woning al dan niet geschikt of bewoonbaar is. Hij is niet verplicht om een woning ongeschikt te verklaren wanneer de gewestelijke ambtenaar dat adviseert. Dat laatste kan natuurlijk enkel mits uitdrukkelijke motivering gebeuren. In die zin is het zeker nuttig om de eigenaar en de bewoner van de betrokken woning te horen. Zo kan de burgemeester kennis nemen van de opmerkingen en argumenten van deze partijen, en oordelen of deze argumenten eventueel een voldoende grond vormen om het advies van de gewestelijke ambtenaar tot ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring niet te volgen.

Dit inhoudelijke interpretatierecht laat evenwel niet toe dat de procedureregels worden gewijzigd, zoals het eenzijdig verlengen van de opgelegde termijnen. U had het in dit verband over het verlenen van uitstel. Dit zou niet enkel afbreuk doen aan de rechtszekerheid maar evenzeer aan de rechtsbescherming. Een maximale rechtsbescherming en rechtszekerheid voor alle betrokken partijen vereist dat de voorgeschreven procedure wordt gevolgd. Bij het verlenen van uitstel komt de rechtszekerheid in het gedrang. Als er immers binnen de voorgeschreven termijn van drie maanden geen formele beslissing omtrent het verzoek tot ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring is, blijft er onzekerheid omtrent de toestand van de woning heersen. Dit is niet verzoenbaar met het principe van behoorlijk bestuur. Instanties die een beslissing moeten nemen, moeten hun verantwoordelijkheid opnemen en die beslissing ook werkelijk nemen.

Bovendien zou de decretaal opgelegde termijn van drie maanden worden uitgehold als men deze termijn zou kunnen verlengen door het verlenen van uitstel. Uitstel verlenen komt erop neer dat de beoordeling van de toestand van de woning wordt onttrokken aan de termijn van drie maanden. Deze

mogelijkheid is momenteel niet ingeschreven in het decreet, en is bij gebrek aan rechtsbasis niet te verantwoorden. Juridisch gezien moet elke beslissing waarbij geen beslissing wordt genomen over de al dan niet geschikte of bewoonbare toestand van de woning worden beschouwd als 'stilzitten' – dat wil zeggen : als het niet nemen van een beslissing.

Ik wil er ook op wijzen dat voor beroep eveneens binnen een termijn van drie maanden een beslissing moet worden genomen. De Vlaamse Wooncode bepaalt uitdrukkelijk dat bij ontstentenis van een beslissing binnen deze termijn, het beroep wordt geacht te zijn ingewilligd. Toch dient gezegd dat het zinvol kan zijn te onderzoeken of een herstelperiode voorafgaand aan de formele beslissing van de burgemeester kan worden opgenomen in de Wooncode. U hebt dat gesuggereerd. Dergelijke overwegingen kunnen onder meer het voorwerp zijn van de geplande evaluatie van de instrumenten.

Zoals reeds gezegd, is het verlenen van een uitstel niet te beschouwen als een besluit waarbij wordt geoordeeld over de al dan niet geschikte toestand van een woning. Er kunnen nochtans aannemelijke redenen zijn om een woning niet ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, ondanks het andersluidend advies van de gewestelijke ambtenaar. Dat kan onder meer het geval zijn als er intussen werken zijn opgestart. Tussen haakjes : deze werken moeten niet binnen drie maanden beëindigd zijn, maar binnen 12 maanden wanneer er geen bouwvergunning vereist is, en binnen 36 maanden wanneer er wel een bouwvergunning vereist is. Die termijnen nemen een aanvang vanaf de beslissing van de burgemeester of, als er van beroep sprake is, vanaf de beslissing van de minister. De overwegingen die aan de basis liggen van de beslissing van de burgemeester, dienen uiteraard expliciet te worden vermeld in de verklarende motivering. Dat is des te meer het geval wanneer de beslissing verschilt van het advies.

Uiteraard heeft elke partij die geen genoegdoening neemt met de beslissing het recht een beroepsverzoekschrift in te dienen. Het beroep werkt steeds opschortend. Als zou blijken dat de werken daadwerkelijk zijn begonnen, kan de minister alsnog beslissen tot de niet-ongeschiktheid – dus de geschiktheid – van de woning. In die optiek staat het doel van het instrument, in concreto de verbetering van het woonpatrimonium, steeds centraal en is het herstel van de woonwaardigheid van de woning

**Anciaux**

uiteindelijk het doorslaggevend criterium in het nemen van de beslissing.

**De voorzitter** : Mevrouw De Maght heeft het woord.

**Mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht** : Ik begrijp uw redenering. Ik ken ze ook, en de administratie heeft ons een antwoord in die zin bezorgd. Dat neemt niet weg dat de werkelijkheid toch erg is. Het gaat om de woning van een 92-jarige. Men heeft die woning zelfs niet betreden. Het is belangrijk om de betrokken partijen te horen. Alleen dan kan men beoordelen of een woning, waar gedurende twintig jaar niet aan is gewerkt, al dan niet woonbaar is. Het gaat om een erg concreet voorbeeld. Twintig jaren geleden heeft men het gebouw opgesplitst in twee kleine woningen. In de ene woning woont de oude moeder ; in de andere de zoon. De zoon is van oordeel dat zijn moeder al veel te lang leeft, en maar moet oprassen. Dit is verschrikkelijk, maar dergelijke zaken gebeuren, en maar al te dikwijls. Wie beweert dat dit niet het geval is, liegt.

De zoon wilt een onbewoonbaarheidsverklaring. De andere familieleden schrijven me brieven. In Aalst en in andere steden waar men het ernstig aanpakt, stelt de burgemeester pas zijn of haar besluit op nadat er drie adviezen zijn afgeleverd. Die adviezen komen van de architect en van de politie. Verder is er een verslag over de technische en sociale aspecten van het probleem. Blijkbaar slaagde men er niet in om in die woning zelf een controle uit te voeren. Maar toch heeft een controleur van op afstand een beslissing genomen. Die controleur deed dat, niettegenstaande er een bericht is overgemaakt waarin wordt toegelicht waarom men wacht om een definitieve beslissing te nemen. In die brief staat ook dat beide woningen in slechte toestand zijn, en dat ze op basis van de ontvangen verslagen onbewoonbaar moeten worden verklaard. Maar men had de wil om de toestand te verbeteren. De herstellingswerken waren begonnen.

Ik ben van oordeel dat het beter is om die herstellingswerken te laten uitvoeren en die woningen te renoveren dan het beschikbare instrumentarium volgens de letter toe te passen. Er wordt gezegd dat de burgemeester heeft stilgezeten. De burgemeester heeft de mensen gehoord, maar dat leverde niets op. Daarom besloot men om van op af-

stand te beslissen dat het anders moet. Ik ga daartegen in beroep.

Ik ben blij dat u deze problematiek voor ogen zult houden als het instrumentarium voor de kwaliteitsbewaking wordt geëvalueerd. Ik ben ervan overtuigd dat men een kleine aanpassing zal moeten doorvoeren voor de gevallen waarin afdoende wordt aangetoond dat men met herstellingswerken begint om te kunnen blijven wonen. Het probleem blijft bestaan. De minister gaat ervan uit dat we een interpretatierecht hebben, maar die interpretatie moet wel gebeuren volgens de vigerende reglementering, en binnen een tijdsbestek van drie maanden.

**De voorzitter** : Minister Anciaux heeft het woord.

**Minister Bert Anciaux** : Men kan toch niet op basis van dat concrete dossier de regelgeving bijshaven ? Men moet dat concrete dossier behandelen op basis van de regels.

**Mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht** : Ik heb maar een concreet voorbeeld gegeven, maar zo zijn er zeer vele.

**Minister Bert Anciaux** : Uw voorbeeld is goed. Maar niet alles wat u zegt, is op basis van de huidige reglementering onmogelijk. Wel moet u het binnen het tijdsbestek van drie maanden doen.

**Mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht** : Dat is onmogelijk.

**Minister Bert Anciaux** : U zegt dat. Maar binnen dat tijdsbestek is er niemand die u belet om de verschillende partijen te horen en initiatieven te nemen. U moet binnen dat tijdsbestek beslissen over het al dan niet geschikt of woonbaar zijn van die woning. De rest is vanuit juridisch oogpunt stilzitten – hoe actief u ook bent. Afgezien daarvan, ligt de zaak in handen van de decreetgever.

Er zijn gegronde redenen om die periode van drie maanden te respecteren. Stel dat men aan het begin van die periode met verbouwingen is begonnen. Dat maakt die woning nog niet veilig. Het tegendeel is dikwijls waar, want werken zijn soms een bijkomende reden van onbewoonbaarheid. Ik vind het schitterend dat u drie adviezen vraagt. U moet er wel voor zorgen dat u deze adviezen binnen de vastgelegde periode krijgt. En ik wil u waarschuwen. U bent sociaalvoelend, en ik denk dat ik in uw plaats op dezelfde wijze zou reageren. Het gaat hier evenwel over de veiligheid, en in dit ver-

**Anciaux**

band draagt de burgemeester een niet te onderschatten verantwoordelijkheid.

**De voorzitter** : Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 15.12 uur.*

---