



Vlaams
Parlement

vergadering **C116 – WON10**
zittingsjaar 2010-2011

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 27 januari 2011

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Liesbeth Homans tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de toenemende leegstand van wooneenheden boven winkels
- 940 (2010-2011)

3

■

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van mevrouw Liesbeth Homans tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de toenemende leegstand van wooneenheden boven winkels - 940 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw Homans heeft het woord.

Mevrouw Liesbeth Homans: Voorzitter, minister, de vraag past in de discussie die we hebben gevoerd naar aanleiding van de beleidsnota. Het probleem is al een paar keer aangeraakt, maar er is nog niet dieper op ingegaan.

Uit een recente studie blijkt dat er minstens 180.000 wooneenheden boven winkels zijn. Vroeger was het veel meer zo dat de eigenaar boven de zaak woonde. Nu is dat veel minder het geval. Dat heeft met allerlei factoren te maken, zoals schaalvergroting en professionalisering. Verhuring aan derden is dikwijls moeilijk om veiligheidsredenen zoals een toegang via het bedrijf enzovoort. Het resultaat is dat die wooneenheden meer en meer leeg komen te staan. Op de Meir in Antwerpen is dat zo.

Ik vind dat persoonlijk jammer. Bewoning kan bijdragen tot de levendigheid en de veiligheid van de buurten. Het zou heel wat voordelen kunnen hebben. Bovendien is het ook goed voor de sociale samenhang in die buurten waar veel winkels zijn.

Minister, op basis van deze gegevens en op basis van de objectieve gegevens van de studie had ik graag een aantal vragen gesteld. Werd het aantal leegstaande wooneenheden boven winkels de jongste jaren geïnventariseerd? Zo ja, wat waren de bevindingen? Zo nee, bent u misschien van plan om dat alsnog te doen?

Kunt u mij zeggen op welke manier het wonen boven winkels momenteel in uw beleid ondersteund wordt? Worden er bijvoorbeeld al projecten rond wonen boven winkels financieel ondersteund?

Heel wat lokale besturen kennen ook steunmaatregelen voor wonen boven winkels. Bent u daarvan op de hoogte? Vindt u die maatregelen toereikend? Hebt u een zicht op de lokale ondersteuningsmaatregelen en de resultaten ervan?

De huuropbrengsten blijken dikwijls niet op te wegen tegen de investeringen in geld en tijd. In Nederland richtte men daarom de vereniging Wonen boven Winkels Nederland op, die alle zorgen van de eigenaar overneemt. Vindt u dat idee het onderzoeken waard om ook in Vlaanderen toe te passen? Zo ja, hoe zou u dat willen doen?

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Voorzitter, minister, collega's, ik wil me aansluiten bij mevrouw Homans. Ik heb hier een paar maanden geleden de problematiek van de leegstand van de winkelpanden aangekaart. Ze is nauw verbonden met deze problematiek. Ik denk dat we de zaken niet los van elkaar moeten zien. De initiatieven die we kunnen nemen, moeten we nemen. Als CD&V zijn we natuurlijk enorm geïnteresseerd in acties en beleidsmaatregelen die u zou aankondigen, niet alleen voor woonruimte boven winkels maar ook voor leegstaande winkelpanden. Die twee zaken zijn met elkaar verbonden.

Het wegwerken van leegstand in winkelbuurten is heel belangrijk, want het zou bijkomende woongelegenheden in de stad kunnen creëren. We kunnen op die manier ook de stadsvlucht tegengaan. Een afgeleide daarvan is ook dat we het veiligheidsgevoel in de stad kunnen versterken.

Naar aanleiding van het debat hier enkele maanden geleden, had u aangekondigd dat er een partnerschap met de steden tot stand zou kunnen worden gebracht. In onze stad zijn er initiatieven om woonruimte boven winkelpanden te vergemakkelijken. Er zijn ook lokale subsidies om een aparte ingang te maken.

Het is absoluut noodzakelijk om te inventariseren, zoals collega Homans suggereert. Ik zou ook pleiten voor een inventarisatie van leegstaande winkelpanden in de centrumsteden om op die manier ook een zicht te krijgen op waar Vlaanderen het lokale beleid kan stimuleren.

Het initiatief van Nederland kan misschien ook verder onderzocht worden. Ik zou daar ook voor willen pleiten.

De voorzitter: Mevrouw Van der Borgh heeft het woord.

Mevrouw Vera Van der Borgh: Voorzitter, minister, collega's, ik wil de vraag van mevrouw Homans ondersteunen.

Ik denk dat mensen uit centrumsteden inderdaad vragende partij zijn voor een beleid rond leegstand. Gisteren hebben we het in de plenaire vergadering ook even gehad over de sociale huisvesting. In de commissie Water horen we ook steeds meer experts zeggen dat we moeten opletten met het dichtbouwen van gronden. Dat brengt problemen met zich mee.

Daarom denk ik dat hier een opportuniteit kan liggen voor de sociale bouwmaatschappijen om meer aandacht te besteden aan de vele leegstaande gebouwen en woningen die toe zijn aan renovatie, voornamelijk binnen de kerngebieden van de steden. Ook in het wonen boven winkels ligt een grote opportuniteit om bijkomende woningen te realiseren. Het zou bovendien het beeld van de steden ten goede komen. Ik ben dan ook heel benieuwd naar het antwoord van de minister.

De heer Jan Penris: Minister, collega's, ik denk dat we de bekommernissen die mevrouw Homans vandaag aanreikt, kamerbreed delen. We hebben dit onderwerp in het verleden, ook in vorige legislaturen, al een paar keer besproken.

Wie ter zake het warm water zou kunnen uitvinden, krijgt van mij een grote prijs. Veel steden zijn daar al lang mee bezig, maar de oplossing komt niet. Als je aan middenstanders vraagt wat het probleem is om hun bovenliggende, vrijstaande ruimten ter beschikking te stellen van huurders, blijkt vaak dat de winst die eruit kan worden gepuurd, te gering is. Bovendien is het uitstalraam voor de winkelier een heel belangrijk onderdeel van het handelshuis. Als je dat gaat verkleinen door bijkomende ingangen te creëren, verliest de winkel aan waarde, zeggen de middenstanders. Een deel van die ruimte wordt vaak ook nog gebruikt om stocks aan te leggen en te beheren. Ook daar moet men dus rekening mee houden.

Wij zijn allemaal van goede wil, maar je moet rekening houden met de harde werkelijkheid van het ondernemen in de binnenstad.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, collega's, het aantal leegstaande woningen boven winkels wordt niet systematisch bijgehouden. Wat wel wordt bijgehouden, is het aantal leegstaande woningen en het aantal leegstaande gebouwen. Dat wordt apart bijgehouden. Voor januari 2010 was dat één groot register, nu zijn het twee aparte registers. Maar binnen dat register van de leegstaande woningen worden er geen nadere specificaties van het gebouw gegeven. Of het om een woning gaat, dan wel om een woonruimte boven een winkel, kunnen we daar dus helaas niet uit afleiden.

Er is geen overkoepelend beleid rond wonen boven winkels, maar er zijn wel een aantal instrumenten die op dit moment via woonbeleid en stedenbeleid worden ingezet, al kunnen die natuurlijk lokaal heel erg verschillen.

Recent hebben wij vanuit het Vlaamse woonbeleid een subsidie gegeven aan de vzw Stebo, een samenwerking in de gemeenten Leopoldsburg, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren en Maasmechelen. Dat is een intergemeentelijk project dat heel specifiek wil sensibiliseren rond wonen boven winkels. De bedoeling is dat eigenaars-handelaars hun bovenverdieping tot woning ombouwen. Wij hebben in het subsidiebesluit heel duidelijk ingeschreven dat er in het eerste semester van 2011 een informatiesessie zou worden georganiseerd voor alle andere

geïnteresseerde steden en gemeenten, om de ervaringen van dit project te delen. Die zullen dan worden gebundeld in een rapport, dat kan dienen als inspiratiebron voor steden en gemeenten of voor de Vlaamse overheid, om er ideeën uit te kunnen putten voor wat wel en niet werkt, wat in welke omstandigheden werkt enzovoort. De redenen waarom men die ruimte niet altijd voor wonen bestemt, verschillen immers enorm naargelang de specifieke winkel en de eigenaar van de winkel.

Er zijn nog een aantal andere pistes, die ik ook zeer interessant vind. Er zijn stedenfonds-overeenkomsten, bijvoorbeeld in Leuven, waar ze heel wat acties rond wonen nemen, onder andere rond wonen boven winkels. Een van die concrete acties is dat men, als men bereid is om de ruimte achteraf te verhuren via een sociaal verhuurkantoor (SVK), 10.000 euro subsidie krijgt om de ruimte woonklaar te maken, zoals het voorzien in een aparte ingang of een aantal andere ingrepen. Dat lijkt mij geen slechte deal: een interessante premie om een woning woonklaar te maken, eventueel gekoppeld aan premies voor het verhuren van die ruimte. Als je dan omgekeerd een maatschappelijke return hebt omdat die woningen via het SVK verhuurd worden, kan dat een goede deal zijn. Ook uit dat project zou ik veel willen leren.

Er zijn nog veel meer projecten in steden, maar dat zijn wat mij betreft de twee meest opvallende, waar we lering uit kunnen trekken.

De heer Yüksel verwees naar het feit dat een aantal steden bijvoorbeeld stedenbouwkundige verordeningen treffen, waardoor men verplicht wordt in een aparte ingang te voorzien. Ik merk dat het voorzien in een aparte ingang op sommige plaatsen erg gemakkelijk gaat en op andere erg moeilijk. Dat is soms een kleine ingreep, maar soms ook een bijzonder grote ingreep in de infrastructuur van een winkel. Hier en daar is er dus misschien maatwerk vereist.

Mevrouw Homans, u verwees naar een initiatief in Nederland. Dat was mij niet bekend. Ik zal het departement sowieso voorstellen om niet enkel de concrete, nu lopende projecten mee te nemen in de evaluatie, maar tegelijk ook een klein onderzoek te doen naar de manier van werken in Nederland. Al die zaken kunnen dan gebundeld worden voorgelegd, om daaruit dan misschien conclusies te kunnen trekken, zowel op lokaal als op Vlaams niveau.

De voorzitter: Mevrouw Homans heeft het woord.

Mevrouw Liesbeth Homans: Minister, ik dank u voor uw antwoord.

Een aspect dat nog niet is aangehaald, is het feit dat het ter beschikking stellen van leegstaande wooneenheden tegemoet zou kunnen komen aan de krapte op de woningmarkt voor bijvoorbeeld senioren, eenpersoonsgezinnen, studenten en dergelijke meer. In de steden waar zich ook veel winkels bevinden – Leuven, Antwerpen, Gent – zijn er toevallig ook net veel studenten en eenpersoonsgezinnen. Dat zou dus ook nog een belangrijke invalshoek kunnen zijn.

De rol van de Vlaamse overheid hierin is mijns inziens echt wel nodig. We moeten niet alles opleggen van bovenaf, maar ik heb in mijn eigen stad vastgesteld dat er een premie bestond, maar dat die wegens het geringe succes gewoon is afgeschaft. Er moet dus meer in overleg worden getreden en de overheden in de steden moeten meer gewezen worden op het belang en de mogelijkheden daaromtrent.

Wat u vertelde over het Stebo-project, vind ik heel goed. Limburg geeft blijkbaar het goede voorbeeld. Dat kan ik alleen maar goed vinden. Dat kan misschien ook als een voorbeeld-project dienen, waarbij u, op basis van de resultaten die u zult krijgen, conclusies kunt trekken en die misschien kunt doortrekken naar andere steden.

Het Nederlandse initiatief bevat volgens mij een aantal goede suggesties. Ik ben heel blij dat u zegt dat uw diensten dat zullen onderzoeken.

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Minister, u zegt dat er registers zijn, maar geen specificaties. Is het moeilijk om op te splitsen in winkelpand of niet en woonruimte boven een winkelpand of niet? Zoiets is toch gemakkelijk bij te houden.

Minister Freya Van den Bossche: Ik begrijp uw vraag, maar het heeft ook te maken met wat in het kadaster is opgenomen. Laat me onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om op een eenvoudige manier aan meer gegevens te geraken. Het zal niet evident zijn, want het kadaster hebben we niet zelf in handen.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■