



Vlaams
Parlement

vergadering **C4**
zittingsjaar 2016-2017

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke
Kansen

van 29 september 2016

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de voortgangstoets bindend sociaal objectief 2016 – 2639 (2015-2016)	3
VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de verhuring van leegstaande woongelegenheden door zogenaamde leegstandsbeheerders – 2668 (2015-2016)	7
VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over leegstand – 2704 (2015-2016)	10

VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de voortgangstoets bindend sociaal objectief 2016 – 2639 (2015-2016)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Voorzitter, minister, collega's, om het sociale woonaanbod in Vlaanderen versneld uit te breiden, kreeg elke Vlaamse gemeente of stad een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd. De opgelegde termijn voor de bijkomende sociale huurwoningen die gerealiseerd moeten worden, werd ondertussen verlengd tot 2025.

Wonen-Vlaanderen voert elke twee jaar een voortgangstoets uit, die nagaat hoe ver elke Vlaamse gemeente of stad op dat moment staat inzake de realisatie van het bindend sociaal objectief. Afgelopen zomer werden de resultaten van de voortgangstoets van 2016 bekendgemaakt. Daaruit blijkt dat 201 gemeenten op schema zitten en dus onder categorie 1 worden ondergebracht. De overige 107 gemeenten, in categorie 2, dienen via een plan van aanpak aan te tonen dat ze voldoende inspanningen leveren om hun objectief te halen tegen 2025.

Steden of gemeenten die 9 procent sociale huurwoningen op hun grondgebied hebben, kunnen met Vlaanderen een woonbeleidsconvenant afsluiten. Gemeenten die over minder dan 3 procent sociale huurwoningen beschikken op hun grondgebied, dienen volgens het Grond- en Pandendecreet naast de reguliere inspanning die voor alle gemeenten geldt, ook een specifieke inhaalbeweging te doen. Recent heeft de Vlaamse Regering beslist over een mogelijkheid tot aanvraag van vrijstelling of vermindering van die specifieke inhaalbeweging.

Minister, wat is uw reactie op de cijfers van de 308 steden en gemeenten op het vlak van het sociaal objectief? Voldoen de resultaten aan uw verwachtingen? Zijn er bij de resultaten van de voortgangstoets opmerkelijke verschillen waar te nemen tussen de verschillende provincies? Zo ja, wat is daar een mogelijke verklaring voor?

Mijn volgende vraag gaat over die 107 gemeenten die ondergebracht zijn in categorie 2. Zij moeten een plan van aanpak opmaken om aan te tonen dat ze voldoende inspanningen leveren om het objectief te bereiken. Wanneer moeten die steden en gemeenten dat plan van aanpak indienen? Wat is de procedure? Ik veronderstel dat Wonen-Vlaanderen al die plannen naleest en daar dan opnieuw een oordeel over velt. Tegen wanneer verwacht u die evaluatie? Wanneer zullen wij weten welke steden en gemeenten definitief in een bepaalde categorie ondergebracht worden?

Hoeveel woonbeleidsconvenanten zijn er op dit moment in Vlaanderen? Staan er nog convenanten op de planning? Kunt u daar een woordje uitleg over geven? En misschien kunt u in uw antwoord ook nog eens wijzen op het belang van zo'n convenant. Ik heb immers begrepen dat als zo'n convenant niet wordt afgesloten, bijkomende sociale huisvestingsprojecten niet gefinancierd of gesubsidieerd worden.

De laatste vraag gaat over de beslissing die u in de regering genomen hebt rond de aanvraag van vrijstelling of vermindering van de specifieke inhaalbeweging die opgelegd wordt aan gemeenten die over minder dan 3 procent sociale huurwoningen beschikken. Kunt u die beslissing nog even toelichten?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Taeldeman, bijna dag op dag twee jaar geleden hebt u mij dezelfde vraag gesteld. Dat toont aan dat u een meer dan bijzondere interesse hebt in het dossier. En dat is goed. Het is een zeer belangrijke vraag. Het is iets dat we moeten opvolgen, om de stand van zaken van het aantal sociale woningen en het aantal SVK-woningen (sociale verhuurkantoren), die ook meetellen voor het bindend sociaal objectief, te kunnen blijven opvolgen.

Op 31 december 2015 waren er in het Vlaamse Gewest netto 17.268 bijkomende sociale huurwoningen ten opzichte van de nulmeting uit 2007. 11.265 sociale huurwoningen zitten in de planning of de bouw ervan is in uitvoering. Samengeteld kom ik uit op 28.533 geplande of gerealiseerde sociale huurwoningen. Volgens het onlangs geactualiseerde groeipad sociale huur diende eind 2015 42,22 procent van het gewestelijke objectief voor sociale huurwoningen bereikt te zijn, of 50,66 procent als ook het geplande sociale huuraanbod wordt meegerekend. Het gewestelijk objectief is opgetrokken naar 50.000 sociale huurwoningen. Ik stel dus vast dat we met het geplande aanbod erbij nu al over de helft zitten van het verhoogde gewestelijke objectief. Dat stemt mij uitermate tevreden. Maar uiteraard is er nog een lange weg te gaan. We zijn er nog niet.

We moeten de initiatiefnemers ook blijven aanmoedigen om te bouwen. U hebt wellicht begrepen uit de berichten die naar buiten zijn gekomen tijdens onze begrotingsmarathon van afgelopen vrijdag, dat naast de bijzondere machtiging van 200 miljoen euro die ik had bijgekregen bij de budgetcontrole 2016, ik nu bij de budgetopmaak voor 2017 opnieuw een extra machtiging van 200 miljoen euro heb gekregen, wat goed is, met dank aan mijn collega's van de Vlaamse Regering. Er zijn ook de extra middelen, namelijk 10 miljoen euro, die we in 2016 hebben vrijgemaakt voor de SVK's. We hebben dan in 2017 ook nog eens een opstap van 10 miljoen euro, waarvan ook nog eens een deel naar de SVK's zal gaan. Dan heb je dus eigenlijk 20 miljoen euro. Dat is belangrijk, omdat die woningen ook meetellen voor het behalen van het bindend sociaal objectief.

Er zijn inderdaad verschillen tussen de provincies, mevrouw Taeldeman. U hebt zelf aangegeven dat 107 gemeenten in categorie 2 zitten. Dat betekent dat die gemeenten het groeipad niet volgen en een plan van aanpak moeten opmaken. De verdeling van de categorie 2-gemeenten over de vijf provincies is als volgt. Antwerpen: 25 gemeenten. Limburg: 7 gemeenten. Oost-Vlaanderen: 24 gemeenten. Vlaams-Brabant: 42 gemeenten. West-Vlaanderen: 9 gemeenten. Natuurlijk telt niet elke provincie evenveel gemeenten, maar wat wel hard opvalt, is dat Vlaams-Brabant eruit springt, terwijl het qua oppervlakte niet zo'n grote provincie is. Dat is niet nieuw. Vlaams-Brabant hinkt traditiegetrouw achterop. Dat heeft met een aantal factoren te maken, bijvoorbeeld het beperkte aanbod aan beschikbare bouwgronden en de zeer hoge bouwgrondprijzen. Veel Vlaams-Brabantse gemeenten hebben bovendien een specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen. Daar kom ik straks op terug.

Verder liggen de resultaten in de lijn der verwachtingen. De voortgangstoets is een momentopname. Projecten die net niet ver genoeg staan, worden niet meegenomen, maar komen wel in het plan van aanpak. Je kunt natuurlijk net een project hebben opgestart, en dan is de momentopname voorbij en wordt dat niet meegeteld. Dat is dus iets dat we moeten blijven monitoren. En dat doen we ook.

Uiterlijk tegen 12 oktober moeten gemeenten die ondergebracht zijn in categorie 2 dit plan van aanpak bezorgen aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Dat is dus niet zo lang meer. Indien dit plan van aanpak niet wordt uitgevoerd, zal er een verstrengd toezicht komen. Ik wil niet vooruitlopen op de zaak. Ik hoop dat er niet te veel plannen van aanpak niet op schema zullen zitten. De datum van 12 oktober is wel belangrijk. Als Wonen-Vlaanderen al die plannen op zijn tafel krijgt, moeten we er rekening mee houden dat de beoordeling toch wel enige tijd in beslag zal

nemen. Ik verwacht, zoals bij de voortgangstoets 2014, om tegen het kerstreces de definitieve indeling aan de Vlaamse Regering te kunnen meedelen.

In 2012 hebben 18 van de 26 gemeenten een convenant afgesloten voor de periode 2014-2016. Dat was goed voor 3513 woningen. Het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen hebben we in deze commissie al besproken. Daarin wordt onder andere gestipuleerd dat het toepassingsgebied van de convenanten kan worden uitgebreid naar alle gemeenten die hun objectief sociale huur hebben bereikt. Wij vinden het goed dat die gemeenten die hun BSO al hebben bereikt, toch op een andere manier nog altijd worden gestimuleerd om bijkomende sociale woningen te bouwen.

In totaal komen 43 gemeenten in aanmerking voor een socialewoonbeleidconvenant. De meeste gemeenten willen nog bijkomende sociale huurwoningen op hun grondgebied en zullen dus een convenant sluiten. Ik vind het een zeer positief signaal dat ook de lokale besturen het belang inzien van het hebben van zo veel mogelijk sociale woningen op hun grondgebied.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en Wonen-Vlaanderen zullen in de loop van oktober, dus na de aanneming van het wijzigingsdecreet in het Vlaams Parlement een van de komende weken, communiceren over de nieuwe convenantenoproep. Natuurlijk moet het decreet eerst goedgekeurd zijn.

De regeling voor de vrijstelling of vermindering van de specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen is opgenomen in artikel 4.1.4 van het decreet Gronden en Pandenbeleid. Er zijn vier voorwaarden. Ik som ze voor u op. Ten eerste: er zijn manifeste ruimtelijke beperkingen die niet of onvoldoende opgevangen kunnen worden door verhuring van private woningen aan een sociaal verhuurkantoor, want die tellen ook mee voor het BSO. Ten tweede: het BSO van de gemeente zorgt ervoor dat jaarlijks een contingent sociale huurwoningen vergund moet worden dat hoger is dan 25 procent van het gemiddelde aantal vergunde woningen op jaarbasis. Ten derde: de gemeente levert reeds belangrijke inspanningen op het vlak van andere woonbehoeftige doelgroepen, zoals woningen bestemd voor het begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten, open en gesloten asielcentra en residentiële terreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners. Ten vierde: sociale huurwoningen van lokale besturen die dateren van voor de nulmeting.

Om deze regeling operationeel te maken, is op 1 juli een uitvoeringsbesluit principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Woonraad heeft intussen een advies verleend. Ik zal binnen enkele weken een aangepast dossier aan de Vlaamse Regering voorleggen. Daarna moet het nog naar de Raad van State. Het ziet ernaar uit dat we met dit concrete dossier dit najaar zullen kunnen landen. Gemeenten die dat wensen, kunnen vanaf begin 2017 een aanvraag indienen.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Minister, ik dank u voor uw uitgebreid antwoord. U zei dat ik twee jaar geleden exact dezelfde vraag heb gesteld. Ik vind het persoonlijk belangrijk om in deze commissie van het Vlaams Parlement het BSO goed op te volgen. We weten allemaal wat de wachtlijsten zijn van mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning. Die groeien jaarlijks aan. Rekening houdende met al die wachtenden, is het een belangrijke taak om op te volgen of steden en gemeenten hun steentje bijdragen en in goed overleg met zowel Wonen-Vlaanderen als met alle woonactoren ervoor zorgen dat de streefcijfers tegen 2025 behaald kunnen worden. Wij zullen blijven polsen naar de monitoring. Ik kan me voorstellen dat het een immens werk is voor Wonen-Vlaanderen om die 308 steden en gemeenten om de twee jaar te monitoren. Maar gelet op het belang van sociale huisvesting, is het goed dat we hier af en toe aan refereren.

Minister, ik wil u danken voor de cijfers die u ons hebt gegeven. Aan de hand van het gewestelijk sociaal objectief kan nu reeds gezegd worden dat we over de helft zitten en dat we op koers zitten naar 2025 toe. Het is goed nieuws dat we net over de helft zitten op het vlak van geplande en gerealiseerde sociale woningen.

Het is ook goed dat er extra middelen komen voor de sociale verhuurkantoren en dat er opnieuw extra middelen worden vrijgemaakt aan de hand van een extra leningsmachtiging vanuit de VMSW.

Minister, u hebt zelf de opdeling gemaakt per provincie en gezegd dat Vlaams-Brabant eruit springt met 42 steden en gemeenten die op dit moment ondergebracht zijn in categorie 2. Het zou goed zijn om dat heel goed op te volgen.

Ik heb nog een vraag omtrent de woonbeleidsconvenanten. Zodra we het decreet hebben goedgekeurd, wordt er een nieuwe oproep gelanceerd omtrent de woonbeleidsconvenanten. Er wordt me gesignaleerd dat bepaalde steden en gemeenten die reeds aan 9 procent sociale huurwoningen zitten, daar niet van op de hoogte worden gebracht door Wonen-Vlaanderen. Om proactief te reageren, zou het goed zijn dat Wonen-Vlaanderen dit heel goed opvolgt. Als men weet dat een bepaalde stad of gemeente aan 9 procent zit, zou die stad of gemeente heel goed moeten worden ingelicht over de mogelijkheid om een convenant af te sluiten met Vlaanderen zodat bijkomende sociale woonprojecten nog steeds gefinancierd worden.

Het is wachten op de ministerraad van net voor het kerstreces. Dan zal de lijst definitief zijn en zullen we weten welke van de 107 gemeenten aan de hand van een plan van aanpak toch nog in een andere categorie belanden.

De voorzitter: Mevrouw van der Vloet heeft het woord.

Tine van der Vloet (N-VA): Ik heb nog een klein praktisch vraagje. Aan de hand van de vorige voortgangstoetsen zagen we dat een aantal gemeenten in categorie 2b zijn beland. Hebben die gemeenten ondertussen al een overeenkomst gesloten met hun sociale huisvestingsmaatschappij? Hoe is de opvolging juist verlopen?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Wat betreft de gemeenten die in categorie 2b zitten, hangt het af van de plannen van aanpak. Ik heb u gezegd dat die tegen 12 oktober binnen moeten zijn. Op basis van het doornemen en de evaluatie van de plannen van aanpak zullen we al dan niet moeten bijsturen.

Als blijkt uit die plannen dat er te weinig moeite is gedaan in de desbetreffende gemeenten, komt er een verhoogd toezicht in het kader van de volgende voortgangsrapportage en zullen ze iets meer op de vingers worden gekeken dan andere gemeenten.

Mevrouw Taeldeman, wat betreft uw bijkomende vraag betreffende het belang van de woonbeleidsconvenant, iets wat ik zeer belangrijk vind, is er een nieuwe oproep gekomen. Dat gebeurt niet vanuit Wonen-Vlaanderen, maar vanuit de VMSW. De VMSW gaat ook rechtstreeks contact opnemen met alle gemeenten die in aanmerking komen voor dergelijke convenanten. Zo zijn de gemeenten wel degelijk op de hoogte. U zegt dat gemeenten die hun BSO al hebben bereikt, niet op de hoogte zijn van de mogelijkheid van het sluiten van een dergelijke convenant. De VSMW zal in dezen zeker haar verantwoordelijkheid nemen. Ik ben ervan overtuigd dat ook de VSMW het zeer belangrijk vindt dat er op die manier nog extra sociale woningen kunnen worden gebouwd.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Wordt vervolgd, met een vraag in januari.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de verhuring van leegstaande woongelegenheden door zogenaamde leegstandsbeheerders – 2668 (2015-2016)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Minister, leegstand komt overal voor. Zowat elk lokaal bestuur heeft ermee te kampen en doet veel inspanningen om leegstand niet alleen te bestrijden, maar in de mate van het mogelijke ook te voorkomen. Steeds meer eigenaars van leegstaande panden blijken evenwel een beroep te doen op zogenaamde leegstandsbeheerders om een tijdelijke oplossing te zoeken voor hun leegstaande woningen.

Leegstandsbeheerder was voor mij eerlijk gezegd een nieuw begrip, ik kende het tot enkele maanden geleden niet. Leegstandsbeheerders creëren tijdelijke bewoning in leegstaande panden. De huurders betalen een lage maandelijksse huur, maar moeten wel behoorlijk wat flexibiliteit aan de dag leggen. Wanneer namelijk de eigenaar een andere bestemming voor het gebouw heeft gevonden – het gaat soms over gewone woningen maar ook over kantoren of een andere vorm van gebouwen –, moeten de huurders op zeer korte termijn de desbetreffende woning of pand te verlaten. Ik laat me vertellen dat een opzeggingstermijn van 28 dagen gebruikelijk zou zijn. Met deze vorm van verhuur wordt vooral gemikt op jongeren en studenten, alleenstaanden die, om welke reden dan ook, tijdelijk woonruimte nodig hebben, en arbeidsmigranten die hier voor een korte tijd aan het werk zijn. De huurders verblijven in het desbetreffende pand op basis van de zogenaamde 'bezetting ter bede', dus niet op basis van een huurcontract.

Niet elke potentiële huurder blijkt evenwel in aanmerking te komen voor dergelijke tijdelijke huur volgens de leegstandbeheerders. De organisaties die actief zijn op deze markt stellen zelf dat zij strenge wervings- en selectieprocedures gebruiken voor zowel bewoners en gebruikers als eigenaars, waarbij de werving en de selectie worden afgestemd op de wensen van de opdrachtgever en de mogelijkheden van het vastgoed. Potentiële huurders worden zelfs uitgenodigd voor een intakegesprek. Motivatie en houding worden omschreven als bepalend voor het mogen wonen, en er wordt gekozen voor die bewoners die laten zien dat ze verantwoordelijkheidsbesef hebben.

Dat er initiatieven ontwikkeld worden die erop gericht zijn om leegstaande panden toch te laten bewonen, is op zich zeker een goede zaak. Leegstand heeft immers ontegensprekelijk negatieve effecten voor een hele buurt. Op zich is er niets op tegen dat dergelijke initiatieven ontwikkeld worden, wel integendeel. In bepaalde landen, onder meer in Frankrijk, werden de principes van dergelijke vorm van verhuur reeds wettelijk geregeld. Dat is bij ons tot op heden nog niet het geval. Het gaat over concrete individuele contracten van bezetting ter bede.

Minister, bent u bekend met dit fenomeen van verhuur door leegstandsbeheerders? Hoe staat u tegenover die vorm van verhuur om leegstand tegen te gaan? Werden er vanuit de Vlaamse overheid al maatregelen genomen om dergelijke vorm van verhuur om leegstand te vermijden kenbaar te maken bij eigenaars? Indien ja, wat zijn de redenen daarvoor? Indien neen, bestaan er plannen om dat op een of andere

manier te stimuleren? Hoe beoordeelt u de door deze leegstandsbeheerders gebruikte selectieprocedures? In welke mate acht u ze in overeenstemming met de bepalingen van de Woninghuurwet en met de beginselen van non-discriminatie? Hebt u hier al vragen over ontvangen of is er al onderzoek naar deze procedures verricht? Mijn meest belangrijke vraag: acht u het aangewezen om dergelijke vorm van verhuur wettelijk te regelen? Werden daartoe reeds initiatieven ontwikkeld?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Christiaens, dank u wel voor deze interessante vraag. Het is inderdaad een recent fenomeen dat toch wel wat aandacht verdient in deze commissie. Voor alle duidelijkheid: de bevoegdheidsverdeling in dezen is niet eenvoudig, zoals het altijd gaat in ons land. Ik zal seffens toelichten wat ik bedoel.

Het fenomeen is mij inderdaad bekend. Bij tijdelijk gebruik wordt het pand, of een deel ervan, gebruikt als werkruimte voor bijvoorbeeld een ondernemer of kunstenaar. Bij tijdelijke bewoning wordt het pand, of een deel ervan, bewoond. Bekende voorbeelden van leegstandsbeheerders zijn Camelot, Lancelot, Entrakt en Interim Vastgoedbeheer. Dat is geen limitatieve lijst. Elk initiatief om leegstand te kunnen verhelpen, moeten we toejuichen, alsook elk initiatief dat leegstand kan voorkomen.

Er zijn wel een aantal randvoorwaarden aan verbonden. Leegstandsbeheer kan niet op gelijk welke manier gebeuren. Er moet aan een aantal criteria worden voldaan, zeker als het gaat over wonen. Wat de woningkwaliteit betreft, mogen kantoorgebouwen of industriegebouwen zonder keuken, sanitair en toilet door een leegstandsbeheerder niet voor bewoning worden aangeboden. Er moet ook een vergunning aanwezig zijn, bijvoorbeeld indien er een bestemmingswijziging zou nodig zijn. Dat is een bevoegdheid van Ruimtelijke Ordening.

Momenteel zijn er nog geen maatregelen genomen om dit meer bekend te maken bij eigenaars omdat leegstandsbeheer nog een relatief recent fenomeen is. Als dit meer en meer succesvol blijkt in bepaalde steden en gemeenten, sluiten we dat niet uit. Als we natuurlijk ook kunnen vaststellen dat de minimale woning-kwaliteitsnormen en dergelijke worden nageleefd, wat een onontbeerlijke voorwaarde is, dan valt het te overwegen eventueel iets te doen.

Het grote probleem is de bevoegdheidsverdeling. U vraagt hoe ik de door de leegstandsbeheerders gebruikte selectieprocedures ten aanzien van potentiële huurders beoordeel en in welke mate ik die in overeenstemming acht met de bepalingen van de Woninghuurwet en de beginselen van non-discriminatie en dergelijke meer. Indien leegstandsbeheerders panden aanbieden voor tijdelijke bewoning, moet dit uiteraard binnen het wettelijke kader verlopen, dat lijkt me nogal wiesdes. Over de beginselen van non-discriminatie kan ik heel kort zijn: discriminatie is verboden door zowel de federale antidiscriminatiewetgeving als door het Vlaamse Gelijkekansendecreet.

Over de rechtsregels die de contractuele verhouding tussen de leegstandsbeheerder en de bewoner beheersen, is het minder eenvoudig om een simpel antwoord te geven. De leegstandsbeheerders opteren voor de rechtsfiguur van een bezetting ter bedde. U hebt zelf al uitgelegd waar het over gaat. Het is eigenlijk geen reguliere huurovereenkomst. Een bezetting ter bedde valt onder het verbintenisrecht. Dat is een federale bevoegdheid. Als men na verloop van tijd besluit op eigen initiatief of op uitspraak van een vrederechter dat de bezetting ter bedde moet worden omgezet naar een huurcontract, dan valt het wel onder de huurwetgeving, die wel een Vlaamse bevoegdheid is. Zolang het een bezetting ter bedde is, valt het onder de federale bevoegdheid en het verbintenisrecht. Ik neem aan dat er wel bezettingen ter bedde zullen worden omgezet en in het

verleden al omgezet zijn naar gewone reguliere huurcontracten. Dan vallen ze inderdaad onder de bevoegdheid van de Vlaamse Regering.

Wat betreft uw laatste vraag, heb ik daarnet de problematiek uitgelegd. Zolang wij niet bevoegd zijn voor het verbintenisrecht, is het heel moeilijk dat ik dat zou regelen. Ik zeg u wel dat, vanaf het ogenblik dat een bezetting ter bede wordt omgezet in een regulier huurcontract, het wel onder de private huurwetgeving valt. Dan kunnen wij in alle bevoegdheid optreden. Nu kunnen we bepaalde woonkwaliteitsnormen en dergelijke vooropstellen, en dat doen wij ook, maar puur ingrijpen op het aspect van een bezetting ter bede, kan niet. Dat is het verbintenisrecht. Ik wil nog stipuleren dat als het uitmondt in een regulier huurcontract, het mijn verantwoordelijkheid is en de wetgeving van deze Vlaamse Regering, dit Vlaams Parlement en deze Vlaamse overheid van toepassing is.

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Minister, dank u voor uw antwoord. Ik begrijp dat het ook voor u een nieuw fenomeen is dat kan worden toegejuicht. Elk initiatief dat leegstand bestrijdt en tegengaat, daar staan wij ook achter. Dit gaat over een bepaald publiek. Er is een segment in de markt dat daaraan voldoet. Er is vraag naar, dus dat het aanbod wordt gestimuleerd, lijkt mij oké, zolang beide partijen weten waarover het gaat en de voorwaarden naleven. Vandaar dus de bezetting ter bede.

Ik begrijp dat u zegt dat het verbintenisrecht hier geldt, en dat valt onder het burgerlijk wetboek. Dat is federaal. Ik vergelijk het een beetje met de pop-up in de handelshuur. Die contracten vielen ook onder bezetting ter bede. De eigenaar sloot een contract van bezetting ter bede met de huurder-handelaar. Het probleem was dat er geen zekerheid voor beide partijen is. Collega Parys kent dat zeer goed. Daarom werd er bekeken of we in de Handelshuurwet, een Vlaamse bevoegdheid, niet in regelgeving kunnen voorzien zodat dit duidelijk wordt geregeld voor beide partijen.

Ik zeg niet dat we dat hier moeten doen, maar ik denk wel dat deze vergelijking opgaat. Een bezetting ter bede is een contract met geen tot weinig zekerheden, waarbij bepaalde negatieve gevolgen kunnen ontstaan. Zolang beide partijen op de hoogte zijn van de mogelijke negatieve gevolgen, is dat geen probleem. De vraag is, als dit fenomeen zich meer en meer zal voordoen, populairder wordt en er meer vraag naar is en er dus ook meer aanbod komt, of we dan niet moeten kijken naar een regelgeving op Vlaams niveau zodat we de onduidelijkheden er kunnen uithalen, rechtszekerheid kunnen creëren en een nuttig instrument hebben om leegstand te bestrijden. Ik begrijp dat u daar geen pasklaar antwoord op hebt of initiatief voor hebt. Dat is niet dadelijk mijn verwachting. Het is wel een item dat deel uitmaakt van onze private woninghuurmarkt, dat de nodige aandacht verdient en in de toekomst kan groeien. Ik wil hier als bedenking meegeven dat we dat in het achterhoofd moeten houden.

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

Jelle Engelbosch (N-VA): Voorzitter, alle initiatieven die leegstand kunnen tegengaan, moeten we toejuichen en onderzoeken. Bij dit systeem heb ik wel een dubbel gevoel. We zijn het er allemaal over eens dat als het over bewoning gaat, we moeten zorgen voor een minimale woningkwaliteit, dat we die normen absoluut niet opzij mogen schuiven en dat het op ruimtelijk vlak over wongelegenheden moet gaan. Het kan niet de bedoeling zijn dat iemand zijn privéwoning gaat creëren in een kantoorgebouw of een leegstaande loods. Ik denk dat we het daar allemaal over eens zijn.

Als aan die twee voorwaarden moet worden voldaan, dan zie ik eigenlijk niet in dat we nog met een bezetting ter bede moet werken, dan kan men eigenlijk gewoon een woninghuurcontract afsluiten. Als men dit doet in afwachting van een ander project

dat men met de woonst voor ogen heeft – men wacht bijvoorbeeld op een bouwvergunning voor een nieuw appartementencomplex –, dan is er vandaag ook zoets als een kortetermijnhuurcontract. Mijn angst is dat we de huurwetgeving gaan uithollen. Als we verdere initiatieven gaan ondersteunen en nieuwe mogelijkheden gaan creëren, dan gaan mensen voor dat systeem kiezen terwijl er vandaag andere systemen zijn. Ik denk dat dat geen goede evolutie is om de woningen die vandaag leegstaan, op termijn opnieuw te activeren tot woonegelegenheden.

Minister, ik roep op om daar met de nodige voorzichtigheid mee om te gaan. Mijn suggestie is de volgende: de bezetting ter bede bestaat vandaag, ze wordt af en toe gebruikt, laat het zoals het is en neem geen bijkomende initiatieven om dat te gaan bekendmaken of promoten. Er zijn alternatieven.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Wat betreft de bijkomende suggestie van collega Christiaens: ik ga misschien heel kort door de bocht, maar eigenlijk zegt u dat een bezetting ter bede beter zou worden ondergebracht in de gewone Vlaamse huurwetgeving. Dan is dat natuurlijk wel afgeschaft. Ik denk dat het succes van deze initiatieven er net mee te maken heeft dat het gaat over een bezetting ter bede en niet over reguliere huurovereenkomsten. Als wij dat gaan regelen in onze Vlaamse private huurwetgeving, dan valt de bezetting ter bede weg en is de aantrekkelijkheid ook weg voor de initiatiefnemers.

Ik heb gezegd dat het onder het verbintenisrecht valt. We zien dat die bezettingen ter bede dikwijls automatisch uitmonden in een regulier huurcontract. Dan is het zaak om zo veel mogelijk mensen te stimuleren om leegstand zoveel mogelijk te bestrijden en leegstaande panden ter beschikking te stellen. Als die inderdaad voldoen aan minimale kwaliteitsnormen, is dat een goede zaak.

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Het is inderdaad een dubbel systeem, er is een dubbel gevoel. De aantrekkelijkheid staat of valt met de zeer korte termijn, maar dat heeft toch ook gevolgen voor de rechtszekerheid. Zolang we te maken hebben met twee partijen die perfect weten welke afspraken ze maken, zal er zich geen probleem stellen. Zoals collega Engelbosch zegt, mag men met het systeem niet afglijden naar het omzeilen van de huidige woninghuurwet. Dat moeten we zeker vermijden. Het is een systeem dat actief is. Ik stel toch voor dat u hier samen met uw administratie de nodige aandacht aan geeft en de evolutie hierin opvolgt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over leegstand – 2704 (2015-2016)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Voorzitter, mijn vraag over leegstand is opgedeeld in twee delen: het autonoom worden van die bevoegdheid en de verstrekking van de gegevens over leegstand.

Sinds 2010 zijn lokale besturen verantwoordelijk voor de opvolging van leegstand op hun grondgebied. Dit wordt opgelegd via het Grond- en Pandendecreet in een

speciaal hoofdstuk over leegstandsbestrijding. Concreet zijn ze verplicht om jaarlijks een leegstandsregister af te leveren bij het agentschap Wonen-Vlaanderen. Bedoeling is een zicht te krijgen op de leegstaande panden en op die manier de leegstandsproblematiek in kaart te brengen en indien mogelijk in te perken.

Aan de hand van mijn laatste schriftelijke vraag hierover werd duidelijk dat er in Vlaanderen een recordaantal panden leegstaat, namelijk 23.037. Daarvan gaat het om minder dan 16.370 woningen. In het antwoord op mijn schriftelijke vraag hierover, wijst u erop dat dit aantal elk jaar stijgt. Dat heeft te maken met het feit dat lokale besturen steeds meer actief inzetten op de leegstand.

In de commissie is het al verschillende keren aan bod gekomen door de gesprekken die er geweest zijn tussen Vlaanderen en de lokale besturen: men gaat over tot een volledige overheveling van leegstand naar die lokale besturen. Dat wordt eigenlijk een volledig autonome lokale bevoegdheid. Ik heb daar straks wat vragen over.

Het tweede deel van mijn vraag gaat over het verstrekken van gegevens rond leegstand. Wie interesse zou hebben om een leegstaande woning aan te kopen, kan in het kader van de openbaarheid van bestuur bij elk lokaal bestuur een overzicht krijgen van leegstaande woningen die op het leegstandsregister staan. Om privacyredenen worden de persoonsgegevens van de eigenaars niet vrijgegeven. Er is enkel een vrijgave van het adres en de kadastrale legger van het betreffende perceel. Als men zich evenwel tot het kadaster wendt, meer bepaald het online kadastraal percelenplan CadGis, kan men mits betaling toch over de gegevens van de eigenaar en van het desbetreffende perceel beschikken. Dat is toch bizar, dat men bij een lokaal bestuur andere gegevens krijgt dan via het kadaster.

Minister, kunt u een woordje uitleg geven bij het verschil in het ter beschikking stellen van gegevens uit het leegstandsregister? Is het de bedoeling om daarin stappen te ondernemen en dat gelijk te trekken, zodat men bij verschillende administraties op dezelfde manier gegevens verkrijgt?

Door de overheveling van het luik 'leegstand' naar de lokale besturen ligt er ook een aanpassing aan het Grond- en Pandendecreet voor. Een aantal artikelen in dat decreet zullen moeten worden geschrapt. Moeten de lokale besturen een nieuw reglement inzake leegstandsbeleid voorleggen aan hun respectieve gemeenteraden tegen het einde van dit jaar? Het is belangrijk dat daar duidelijkheid over komt. Ik zou niet graag zien dat als het Grond- en Pandendecreet aangepast wordt en als leegstand overgeheveld wordt naar de lokale besturen, het lokale reglement dan niet klopt en er juridische acties zouden worden overwogen waarbij nog verwezen wordt naar het Grond- en Pandendecreet, terwijl die artikelen eigenlijk geschrapt zijn.

Is er voor zo'n nieuw reglement een modelreglement en wordt daarvoor samengewerkt met de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG), zodat lokale besturen zich goed kunnen voorbereiden? Hoe zal de communicatie daarover gebeuren? We zijn eind september, wat betekent dat lokale besturen op dit moment bijeenkomen over hun budget. Het lijkt mij dan ook belangrijk om daarover informatie te verstrekken.

Ik heb altijd heel veel aandacht geschonken aan alles wat met leegstand te maken heeft. Door het schrappen van 'leegstand' in het Grond- en Pandendecreet valt ook de monitoring vanuit Wonen-Vlaanderen weg. Op welke manier zal er vanuit Vlaanderen toch nog enigszins toezicht of monitoring zijn, zodat we vanuit Vlaanderen nog altijd weten hoeveel leegstaande woningen er in de leegstandsregisters staan in de diverse steden en gemeenten?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Taeldeman, u hebt zelf al verwezen naar uw schriftelijke vraag van eind april, waarin u vroeg naar een verklaring voor de evolutie in de cijfers over leegstand ten opzichte van het vorige jaar. Ik geef nog even mee wat mijn antwoord toen was. De stijging van het aantal leegstaande panden is te verklaren doordat gemeenten zich meer gaan toeleggen op een beleid rond leegstand, waardoor ze ook meer leegstand registreren, wat een goede zaak is. Niet alle gemeenten zijn even brave leerlingen van de klas, maar de meeste gemeenten doen wel hun best.

Een stad of gemeente met een beperkt aantal leegstaande panden in het leegstandsregister voert niet per definitie een actief leegstandsbeleid. Omgekeerd is het niet zo dat een stad of gemeente met hoge leegstandscijfers per definitie een slecht leegstandsbeleid voert, integendeel. Als je als lokaal bestuur kort op de bal speelt en je wilt daar echt werk van maken, heb je natuurlijk veel meer leegstand in je register staan. Dat wil niet zeggen dat je een slecht beleid voert. We kunnen dat ook interpreteren als een beleid waarbij de lokale besturen echt hun verantwoordelijkheid opnemen, ook wat leegstand betreft.

U vroeg of ik mij bewust ben van het verschil in het ter beschikking stellen van gegevens uit het leegstandsregister. Ik refereer nu aan de huidige regelgeving, maar u gaf zelf al aan dat er een aantal artikels uit het Grond- en Pandendecreet moeten worden geschrapt. Volgens die huidige regelgeving moet de gemeente een leegstandsregister bijhouden en elk jaar een algemene controle organiseren van de panden waarover een vermoeden van leegstand bestaat. Bovendien moeten ze jaarlijks tegen 30 april de actuele gegevens over de leegstand in hun gemeente aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen bezorgen. Gemeenten die een actief leegstandsbeleid willen voeren, doen dat heel plichtsbewust en steken er ontzettend veel tijd en middelen in.

We moeten echter niet onder stoelen of banken steken dat er ook gemeenten zijn die dat louter beschouwen als een administratieve last die vanuit Vlaanderen wordt opgelegd. Hun geactualiseerde leegstandsregister bevat dan soms een cijfer dat slechts één eenheid verschilt met het cijfer van het jaar voordien. Maar formeel zijn ze dan wel in orde, omdat ze de gegevens doorgeven.

U weet dat er verschillende paritaire commissies geweest zijn, ook wat Wonen betreft, en dat daar een aantal belangrijke beslissingen zijn genomen. Wij gaan die ook uitvoeren. Zo wordt onder meer het hele leegstandsbeleid gedecentraliseerd naar het lokale niveau. Dat ontwerp van decreet is hier al besproken en komt wellicht over enkele weken op de agenda van de plenaire vergadering. Het was voor alle duidelijkheid een vraag van de lokale besturen om dat te doen. Zij vonden dat wij een boze schoonmoeder aan het spelen waren tegenover hen, terwijl ze zelf het best geplaatst zijn om daar een concreet beleid rond te voeren, zonder betutteld te worden vanuit Brussel.

Ik vind het wel belangrijk dat er vanuit Vlaanderen toch nog een minimaal aantal zaken wordt opgelegd. De definitie van leegstand is bijvoorbeeld heel belangrijk, want als elk lokaal bestuur een eigen invulling gaat geven aan dat begrip, zit je met dikke problemen. De definitie van leegstand wordt dus nog vanuit Vlaanderen bepaald. Ook de regeling voor de schrapping uit het leegstandsregister en de mogelijkheid om een beroep te doen op een intergemeentelijk samenwerkingsverband regelen we nog in een Vlaams kader. Voor het overige zal Vlaanderen niet meer tussenbeide komen.

Dan kom ik bij de informatieverstrekking aan de burgers. Als een gemeente gevraagd wordt een lijst te bezorgen van leegstaande panden in het leegstandsregister, is zij gehouden door het Vlaamse decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur. Zij moet een lijst van adressen en de

kadastrale legger van elk perceel bezorgen. Gegevens over de eigenaar mag de gemeente in de regel niet doorgeven. Dat is ook niet zo abnormaal. Als je van de gemeente informatie krijgt over de ligging van het pand en je bent echt geïnteresseerd om het te kopen, kun je even gaan aanbellen of bij de burens informeren naar de eigenaar van het pand.

Wij moeten natuurlijk wel een beroep doen op het kadaster, een dienst van de federale overheidsdienst Financiën. Die dienst is niet gehouden door het Vlaamse decreet van 26 maart 2004 over de openbaarheid van bestuur, maar wel door de veel soepelere wet van 8 december 1992 ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens. Tegen betaling kan elke burger bij het kadaster voor een beperkt aantal percelen de gegevens over de eigenaar opvragen.

Wij kunnen, in het kader van de openbaarheid van bestuur, heel veel informatie geven. Het kadaster kan dat ook nog bijkomend doen, maar dus tegen betaling. Als we kijken naar de staat van de federale begroting op dit moment, is het misschien niet het goede tijdstip om te vragen om die betaling te laten vallen. Maar goed, dat is federale materie, ik ga me daar niet mee bemoeien.

U vroeg ook of lokale besturen een nieuw reglement inzake hun leegstandsbeleid ter goedkeuring dienen voor te leggen aan de gemeenteraad. Dat verschilt van gemeente tot gemeente. Als een gemeente al een leegstandsreglement heeft, houdt dat niet op te bestaan omdat er nieuwe regelgeving is. Dat is belangrijk, want heel wat gemeenten hebben momenteel al een leegstandsreglement.

Maar dan zijn er ook gemeenten die in hun reglement naar de beroepsmogelijkheden in het decreet Grond- en Pandenbeleid verwijzen. Het overgrote deel van de gemeenten doet dat. Zij kunnen zich daar in een overgangperiode op blijven baseren. Mochten er toch nog gemeenten zijn die daarover niets hebben opgenomen in hun reglement, dan is er nog altijd de mogelijkheid van een willig beroep. Voor de niet-juristen: een willig beroep is geen georganiseerd beroep met termijnen en dergelijke meer.

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen is momenteel samen met de VVSG aan een nieuw modelreglement aan het werken. Dat zal dit najaar nog worden afgewerkt en ter beschikking gesteld aan de lokale besturen. Het Agentschap Wonen-Vlaanderen organiseert in december ook een drietal informatiesessies voor lokale besturen over de gewijzigde regelgeving. Het thema leegstand zal daar natuurlijk ook aan bod komen. Zoals u weet uit de bespreking van het decreet houdende aanpassingen van verschillende bepalingen in verschillende decreten, gaat het over meer dan alleen leegstand, maar leegstand zal zeker een van de thema's zijn die daar aan bod komen. Op die informatiesessies zal de administratie ook een handleiding voor gemeenten met richtlijnen over de bestrijding van leegstand voorstellen. Die handleiding is in samenwerking met de VVSG tot stand gekomen.

Het is de bedoeling om op Vlaams niveau een zicht te blijven hebben op de leegstand in Vlaanderen. Ik blijf absoluut voorstander van een vorm van monitoring door Vlaanderen. Het is goed dat, in het kader van de paritaire commissie, heel de bevoegdheid is overgeheveld naar de lokale besturen, maar ik vind ook wel dat wij, ook al hebben we hier nog weinig bevoegdheden, zicht moeten blijven hebben op waar het moeilijk loopt. Als gemeenten niet meer verplicht zijn om een leegstandsregister bij te houden, wordt dat niet altijd even gemakkelijk, maar ik kan u zeggen dat de RWO-datamanager (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid, Onroerend Erfgoed) beschikbaar zal blijven voor de gemeenten die er voor hun leegstandsbeleid gebruik van willen maken. Via die weg willen wij ook een periodieke bevraging doen. Het zou goed zijn om dat op tweejaarlijkse basis te doen, zodat we toch een zicht blijven hebben op de cijfers. Momenteel hebben

we daar nog wel zicht op, maar door de interne staatshervorming, waarbij meer bevoegdheden naar de lokale besturen gaan, wordt dat misschien wat moeilijk.

We moeten vanuit Vlaanderen – met de handleiding, de informatiesessies en dergelijke meer – de lokale besturen wijzen op onder andere het belang van een leegstandsregister en het tegengaan van leegstand. Elk lokaal bestuur, elke stad en elke gemeente heeft daar alleen maar voordelen bij.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Minister, bedankt voor de antwoorden. Ik ben blij te vernemen dat Wonen-Vlaanderen in het najaar werk zal maken van een modelreglement en ook in overleg met de VVSG infosessies zal organiseren voor de lokale besturen, want er zal op dat vlak toch heel wat veranderen, gelet op de overheveling van leegstand naar die lokale besturen. Ik ben blij dat er toch een communicatie op gang komt met de lokale besturen omtrent dat thema.

Ik wil ook nog een suggestie meegeven, minister. Het is misschien interessant om de lokale besturen bij die infosessies te wijzen op een positieve omgang met leegstandsbestrijding. Leegstand wordt immers altijd in een heel negatief perspectief geplaatst, terwijl de lokale besturen ook op een positieve manier aan communicatie kunnen doen. Als een lokaal bestuur actief inzet op het bestrijden van leegstand en er wordt een pand opgenomen in het leegstandsregister, dan moet de zakelijk gerechtigde in kennis gesteld worden van de opname in dat register. Maar eigenlijk zou in die brief ook vermeld kunnen worden wat de mogelijkheden zijn als eigenaar. Want er zijn wel een aantal mogelijkheden. Ik denk bijvoorbeeld aan het verhuren van de woning aan een sociaal verhuurkantoor. Ik meen mij te herinneren dat er ook fiscale voordelen zijn. Als een woning die in het leegstandsregister staat, verkocht wordt, geeft dat de koper van zo'n leegstaande woning enige fiscale voordelen. Eigenlijk zou de eigenaar die op dat register komt, daar ook in kennis van moeten worden gesteld, zodat hij inspanningen kan leveren om de leegstand weg te werken.

Ik ben ook blij dat u duidelijk aangeeft dat u iets van monitoring wilt laten bestaan vanuit Vlaanderen. Het is goed dat de RWO-datamanager blijft bestaan. Op die manier kan het toch enigszins opgevolgd blijven worden. Het zou wel interessant zijn om vanuit uw administratie om de twee jaar een document aan het lokale bestuur te bezorgen, als dan toch om de twee jaar het sociaal objectief en de leegstand gemonitord worden. Dat kan elke twee jaar een interessant document zijn voor elk lokaal bestuur, dat hierdoor een overzicht heeft van hoe het gesteld is met de verschillende thema's rond wonen op het grondgebied van de gemeente.

Tot slot wil ik nog even terugkomen op het verschil in het verstrekken van gegevens. Ik blijf het bizar vinden dat terwijl lokale besturen gevat worden door het decreet op de openbaarheid van bestuur, men mits betaling toch bij het federale kadaster terecht kan voor het verkrijgen van alle gegevens, ook die van de eigenaar. Ik vind dat een ongelijke behandeling. Misschien moeten we de collega's in het federaal parlement eens aanspreken om ook de federale minister bevoegd voor de financiën daarover aan te spreken. Hoe meer met die gegevens iets kan worden gedaan, hoe meer eigenaars van leegstaande panden kunnen worden gecontacteerd, hoe beter dat is om die leegstand te bestrijden. Als je weet dat aan de ene kant veel Vlamingen op zoek zijn naar een betaalbare woning en er aan de andere kant 16.000 leegstaande woningen op het leegstandsregister staan, zou het toch goed zijn om actief om te gaan met die gegevens.

De voorzitter: De heer De Kort heeft het woord.

Dirk de Kort (CD&V): Minister, het zou goed zijn als u nog wat verduidelijking zou kunnen geven bij de definitie van leegstand, zoals die door Vlaanderen zou worden bepaald. Ik merk op lokaal vlak immers dat men soms vanuit de gemeente, op basis van de criteria die men zelf heeft vastgesteld, overgaat tot leegstand, terwijl het pand in de praktijk wel gebruikt wordt, bijvoorbeeld voor vrije beroepen. In heel wat woonwijken merk je dat panden gebruikt worden voor groepspraktijken van dokters, tandartsen, kinesisten, psychologen, psychiaters. Dat is goed, ook voor de buurt. Het pand wordt echter niet effectief bewoond. In het gemeentelijke reglement gebruikt men als criterium de al dan niet inschrijving in het bevolkingsregister. Daarom zou het goed zijn dat er vanuit Vlaanderen enige duidelijkheid zou komen over hoe men daar verder mee moet omgaan. Doorheen de jaren zijn er immers handelszaken gevestigd in woningen – buurtwinkels, bakkers, apothekers – zonder een inschrijving in het bevolkingsregister.

Een andere problematiek heeft te maken met eigenaars die opgenomen zijn in een rust- en verzorgingstehuis. We merken dat het voor de kinderen vaak moeilijk is om daarmee om te gaan. De eigenaar denkt nog naar de woning te kunnen terugkeren, terwijl men goed genoeg weet dat dat niet meer kan. Soms blijft men nog ingeschreven in de woning, soms ook niet. Gewoonlijk beginnen die woningen dan ook wel tekenen van leegstand en verwaarlozing te vertonen. Het zou nuttig zijn om tips en instrumenten te geven van hoe men daar verder mee moet omgaan.

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

Jelle Engelbosch (N-VA): Wat dat laatste betreft: volgens mij kan dat lokaal perfect in het reglement van de leegstand opgenomen worden. In Sint-Truiden bijvoorbeeld hebben eigenaars die naar een rusthuis verhuizen, een vrijstelling van vier jaar vooraleer ze leegstandsheffing moeten betalen. Dat kan een oplossing kan zijn voor die gevallen. Dat ligt soms ook gevoelig, om naar het rusthuis te gaan en meteen ook dat huis te moeten verkopen. Dat is emotioneel niet altijd gemakkelijk. Maar dat kan lokaal dus perfect opgevangen worden.

Ik wil ook nog terugkomen op het bekendmaken van wie de eigenaar is van een leegstaand gebouw. Ik denk dat het niet slecht is dat die extra buffer er is. Toen ikzelf nog actief was in mijn kantoor, liep er elke maand wel iemand binnen die vroeg wie de eigenaar was van een bepaalde woning, terwijl ik goed genoeg wist dat die persoon totaal niet geïnteresseerd was in die woning, laat staan die woning wou kopen, maar gewoon uit nieuwsgierigheid wou weten wie de eigenaar was. Daarom denk ik dat het niet slecht is dat er die extra buffer is, dat men via het kadaster moet gaan en 10 euro moet betalen om die informatie te krijgen. Het is goed om de privacy van de eigenaars ook een beetje in gedachten te houden. Iemand die werkelijk geïnteresseerd is in een leegstaande woning en daar echt voor wil gaan, zal echt wel de moeite doen om die 10 euro te betalen en de informatie van die eigenaars op te vragen. Ik wil er daarom voor pleiten om die buffer te behouden.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld): Ik wil nog een tip meegeven, niet zozeer voor de minister, maar wel voor de mensen van de VVSG en van steden en gemeenten. Ik hoor soms van eigenaars dat ze zelfs niet op de hoogte zijn van het feit dat ze opgenomen zijn in het leegstandsregister. De heer De Kort had het al over mensen die naar een rusthuis gaan. Maar je hebt ook mensen die een kantoor hebben, die dan op pensioen gaan en beginnen te reizen, en het kantoor blijft leeg staan. Ze hebben daar wel plannen mee, maar de gemeente is niet op de hoogte. Er wordt alleen een aangetekend schrijven gestuurd, maar die mensen gaan niet elke twee of drie weken de post van dat leegstaande kantoor ophalen.

Als ze het pand dan verkopen, vernemen ze via de notaris dat het is opgenomen op de lijst van de leegstand.

Als men een modelreglement opmaakt, zou het goed zijn dat men niet alleen aangetekend stuurt, maar ook niet-aangetekend, zodat het probleem kan worden opgelost van panden waar bijvoorbeeld al bedoelingen mee zijn, maar waar de gemeente niet van op de hoogte is gebracht, doordat de eigenaar niet heeft gereageerd, doordat hij niet wist dat er een aangetekend schrijven van de gemeente was. Op die manier kan dat probleem ook ingekapseld worden en wordt het pand niet opgenomen in de leegstandsregisters als er andere plannen mee zijn. Niet alleen aangetekend, maar ook niet-aangetekend versturen, zou in dit geval een heel eenvoudige oplossing zijn.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Het is wel belangrijk op te merken dat er een verschil is tussen de leegstand van een handelspand en van een woning. Hier gaat het over woningen, niet over handelspanden.

Desalniettemin zijn hier een aantal zeer goede suggesties gedaan. We zullen die overmaken aan zowel de VVSG als de administratie, om eventueel te bekijken wat mogelijk is. Dank u allen voor de constructieve bijdrage.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.