

Vraag nr. 106
van 13 maart 2000
van de heer LEO PEETERS

Sociaal patrimonium – Leegstand

Uit een recent antwoord van de minister op een schriftelijke vraag van de heer Carl Decaluwe m.b.t. de leegstand van sociale woningen heeft één belangrijk aspect mijn bijzondere aandacht getrokken. 3,5 % van de leegstand zou te wijten zijn aan een gebrek aan kandidaat-huurders (*vraag nr. 29 van 9 november 1999 ; Bulletin van Vragen en Antwoorden nr. 6 van 21 januari 2000, blz. 371 – red.*).

Met verbazing heb ik van deze gegevens kennis genomen. De laatste jaren krijgen steden en gemeenten te kampen met een tekort aan sociale woningen om te kunnen voldoen aan de vraag van kandidaat-huurders. Betrokkenen klagen over de lange wachttijden alvorens men in aanmerking kan komen voor een sociale woning. Wachtlijsten waarvan de duur tot twee jaar kan oplopen.

1. Wat zijn de voornaamste redenen van voormelde 3,5 % leegstand wegens het zogenaamde gebrek aan kandidaat-huurders ?
2. Kan worden gespecificeerd in welke regio dergelijk gebrek aan kandidaat-huurders zich voordoet ?
3. Wordt eraan gedacht om prioriteiten van een ander gebied in aanmerking te laten komen voor het wegwerken van voormelde leegstand ?
4. Heeft de minister reeds initiatieven genomen om dit tekort aan kandidaat-huurders weg te werken en in de toekomst te vermijden ?

Antwoord

De beschikbare gegevens van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) zijn momentopnames, telkens op 31 december van elk jaar. De bewuste gegevens waarnaar de Vlaamse volksvertegenwoordiger verwijst, zijn geredigeerd uit de momentopname op 31 december 1998.

Om deze leegstand te wijten aan een zogenaamd "gebrek aan kandidaat-huurders" beter te kunnen situeren, werd aan enkele sociale huisvestingsmaatschappijen gevraagd om meer concrete inlichtingen te verstrekken met betrekking tot de oorzaak van deze specifieke vorm van leegstand.

Uit de ingewonnen informatie blijkt dat het zogenaamd gebrek aan kandidaat-huurders voornamelijk een gevolg is van de specifieke toewijzingsprocedure die in de sociale huursector wordt gehanteerd. Immers, wanneer de eerst aangeschreven kandidaat-huurders niet reageren of de aangeboden woning weigeren, moeten de volgende in aanmerking komende kandidaat-huurders worden aangeschreven. Rekening houdende met de gehanteerde termijnen, kan het op die manier gebeuren dat een woning nog niet kan worden toegewezen tijdens de opzeggingstermijn van de huurders die de woning verlaten en dat de bewuste woning dus enige tijd leegstaat.

De sociale huisvestingsmaatschappijen worden meer en meer geconfronteerd met kieskeurige kandidaat-huurders, die vinden dat de hun aangeboden woning niet aan hun persoonlijke eisen en aspiraties beantwoordt. Ook weigeren sommigen een aangeboden woning waarvoor zij zich als kandidaat-huurder hadden ingeschreven, omdat zij – om bepaalde redenen – niet langer in "die wijk" wensen te wonen.

Sommige woningen zijn ook moeilijker verhuurbaar wegens hun locatie. Maar ook hier betreft het zeker niet zozeer een structurele leegstand, maar duurt het gewoon wat langer voor de sociale huisvestingsmaatschappij de woning verhuurd krijgt.

Aangezien de aan de orde gestelde problematiek dus duidelijk geen structurele leegstand betreft, maar enkel een frictieleegstand, en deze zich bij alle sociale huisvestingsmaatschappijen kan voordoen, is het niet nodig bijkomende initiatieven terzake te nemen.