

Vraag nr. 19
van 15 oktober 2004
van de heer CARL DECALUWE

Sociaal patrimonium – Leegstand

In opvolging van mijn schriftelijke vraag nr. 22 van 4 november 2003 (Bulletin van Vragen en Antwoorden nr. 5 van 12 december 2003, blz. 1250) zou ik de minister graag enkele vragen stellen.

1. Hoe is de leegstand in het sociaal patrimonium sinds eind 2002 geëvolueerd ?

Kan de minister het meest recente overzicht geven per arrondissement van het aantal sociale huurwoningen en appartementen die meer dan één jaar leegstaan ?

Kan tevens een overzicht gegeven worden per erkende vennootschap in het arrondissement Kortrijk-Roeselare-Tielt ?

2. Wat is de verhouding tussen het leegstandspatrimonium en het totale patrimonium ?
3. Kan de minister reeds een gemiddelde duurtijd geven van de leegstand in de sociale huurwoningen ?
4. Wat zijn de oorzaken voor de leegstand en welke verhouding hebben deze oorzaken ten opzichte van de totale leegstand ?

Welke evolutie doet zich terzake voor ?

5. Zijn er maatregelen genomen om leegstand te verhelpen ?

Hoe worden de socialehuisvestingsmaatschappijen aangemoedigd om langdurige leegstand te verhelpen ?

Antwoord

1. Voor de socialehuisvestingsmaatschappijen

In de als **bijlage** toegevoegde tabel vindt de Vlaamse volksvertegenwoordiger een overzicht van de leegstandscijfers per socialehuisvestingsmaatschappij (SHM). De cijfers geven telkens

het totaal aantal leegstaande woningen op 31 december.

Een overzicht op arrondissementeel niveau is momenteel nog niet mogelijk. Het is ook niet mogelijk de gegevens te beperken tot de woningen die al meer dan een jaar leegstaan. Dit komt doordat de informatie over leegstand momenteel nog steunt op de statistische inlichtingen die de SHM's jaarlijks aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) bezorgen.

In deze inlichtingen wordt geen verwijzing gemaakt naar de eigenlijke woningen waarover het gaat, noch naar de duurtijd van de leegstand. Vermits het werkgebied van SHM's over verschillende arrondissementen verspreid kan liggen, valt niet uit te maken in welk arrondissement de leegstaande woningen juist liggen.

Cijfers voor het Vlaams Woningfonds

Inzake leegstand dient er een onderscheid te worden gemaakt tussen woongelegenheden die het voorwerp zijn van een herverhuring en diegene waaraan omvangrijke werken worden uitgevoerd.

Woongelegenheden die herverhuurd worden, staan over het algemeen niet leeg. Als zulks voorkomt, heeft het meestal te maken met de herstelling van huurschade of is dit sporadisch omdat een kandidaat in extremis afhaakt. Bij woongelegenheden die leegstaan omwille van omvangrijke werken gaat het vooral om panden in slechte staat die verworpen werden in de strijd tegen de verkrotting.

	Leegstand eind 2002	Leegstand eind 2003	Leegstand oktober 2004
Herverhuring		9 woongelegenheden	14 woongelegenheden
2			Kortrijk 2, Izegem 1, Brugge 1, Antwerpen 6, Hasselt 1, Genk 1, Beringen
Omvangrijke werken	96 woongelegenheden (10 hadden betrekking op renovaties van vroegere realisaties, 86 op nieuwe realisaties)	94 woongelegenheden (11 hadden betrekking op renovaties van vroegere realisaties, 83 op nieuwe realisaties)	82 woongelegenheden (12 hebben betrekking op renovaties van vroegere realisaties, 70 op nieuwe realisaties)
			Kortrijk 6, Izegem 3, Zwevegem 1, Gent 10, Aalst 2, Antwerpen 32, Kapellen 1, Hasselt 3, Tongeren 13, Sint-Truiden 7, Maasmechelen 1, Leopoldsburg 1, Leuven 2

2. Voor de socialehuisvestingsmaatschappijen

Voor het jaar 2002 stond 3,5% van het totale sociale huisvestingspatrimonium leeg, voor 2003 was dit 3,7%. De reden van leegstand en dit voor de verschillende socialehuisvestingsmaatschappijen afzonderlijk vindt de Vlaamse volksvertegenwoordiger als **bijlage**.

Cijfers voor het Vlaams Woningfonds

Totale patrimonium: 794 woongelegenheden

a) Leegstand woongelegenheden die worden herverhuurd: 1,8%

b) Leegstand woongelegenheden met omvangrijke werken: 10%

3. Voor de socialehuisvestingsmaatschappijen

Om dezelfde reden als hierboven vermeld, is het vanzelfsprekend ook erg moeilijk om een inschatting te maken van de gemiddelde duur van leegstand. Door het feit dat de gegevens sinds enkele jaren ook rechtstreeks van de databanken van de SHM's in die van de VHM worden overgezet, zal hierin binnen afzienbare tijd

wel aanzienlijke vooruitgang geboekt kunnen worden.

Momenteel is de desbetreffende informatie over (zeker langdurige) leegstand echter nog te weinig betrouwbaar om er conclusies aan vast te hangen. Dit heeft alles te maken met het feit dat vele SHM's in het jaar 2000 overschakelden op nieuwe informaticasystemen, waarbij de oude gegevens niet allemaal (correct) werden overgezet. Naarmate het jaar 2000 verder in het verleden komt te liggen, worden deze gegevens dus automatisch betrouwbaarder.

Cijfers voor het Vlaams Woningfonds

a) Woongelegenheden die worden herverhuurd: 2 maanden

b) Woongelegenheden met omvangrijke werken: 51 maanden

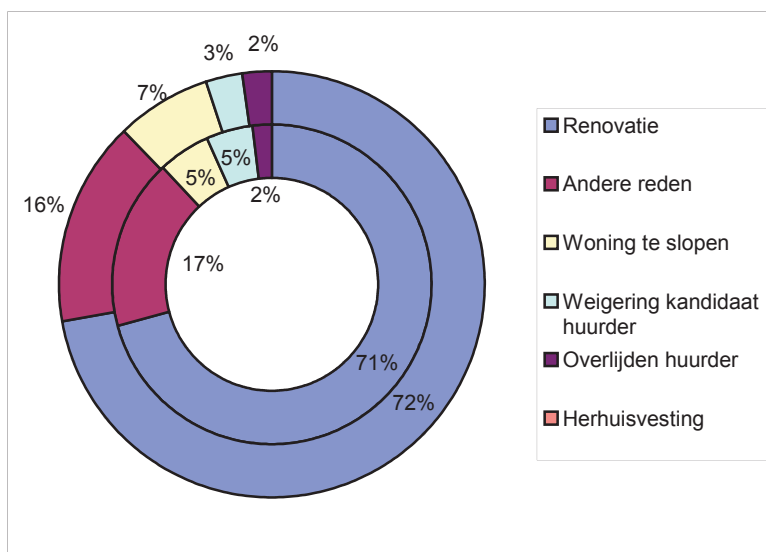
4. Voor de socialehuisvestingsmaatschappijen

In het overzicht blijken er enkele uitschieters voor te komen met uitzonderlijk veel leegstand (in 2003 waren er 3 SHM's met meer dan 10% leegstand en 20 met meer dan 5% leegstand).

De gevallen waarin dit gebeurt, hebben veelal te maken met de renovatie van grotere complexen, die helemaal ontruimd moeten zijn vooraleer de werken kunnen beginnen, denken we nog maar aan één van de drie torens van het Silvertopcomplex in Antwerpen.

In de grafiek hieronder worden de totale aantallen weergegeven, opgedeeld naar de belangrijkste redenen voor leegstand die zich kunnen voordoen. De middelste cirkel betreft het jaar

2002 en de buitenste het jaar 2003. In 2002 besloeg de leegstand 3,5% van het totale patrimonium (4.560 van de 130.313 woningen), voor 2003 was dit 3,7% (4.912 van de 132.140 woningen). Daarvan is telkens bijna driekwart te wijten aan renovatiewerken. De reden hiervoor is opnieuw dat bij renovatiewerken vaak verschillende woningen ontruimd moeten worden, zodat de eerste die vrijkomen een hele tijd kunnen blijven leegstaan vooraleer ook de laatste vrijkomt.



Cijfers voor het Vlaams Woningfonds

- Het merendeel van de woongelegenheden (73%) staat leeg omdat er omvangrijke werken aan uitgevoerd dienen te worden in het kader van de bestrijding tegen de verkrotting (nieuwe realisaties). Het aantal woongelegenheden dat leegstaat omdat ze het voorwerp zijn van een renovatie van een vroegere realisatie is beperkt (12,5%), als-ook deze die tijdelijk leegstaan omwille van herverhuur (14,5%).
- Het aantal nieuwe realisaties kent een lichte afname, het peil van het aantal renovaties van vroegere realisaties is stabiel. De tijdelijke leegstand van woongelegenheden varieert sterk van maand tot maand, hetgeen algemene conclusies moeilijk maakt.

5. Voor de socialehuisvestingsmaatschappijen

Het is duidelijk dat leegstand voor de SHM's een direct verlies aan inkomsten betekent. Dat alleen betekent een bijzonder grote stimulans om langdurige leegstand te vermijden, wat de SHM's dan ook systematisch doen. Verdere aanmoediging is wat dat betreft niet nodig. Ik denk dan ook niet dat een SHM baat heeft bij een langdurige én moedwillige leegstand.

Wanneer het gaat over huurderswissels, wordt er bijvoorbeeld meestal voor gezorgd dat de toewijzing aan de volgende huurder zo vlot mogelijk verloopt. Hier wordt onder andere voor gezorgd door in één keer toe te wijzen aan een aantal verschillende kandidaat-huurders (met inachtneming van de volgorde), zodat er in het geval dat de eerste kandidaat de woning

weigert onmiddellijk een volgende kandidaat kan worden aangeschreven.

In het kader van renovaties zijn er eigenlijk geen mogelijkheden om leegstand te vermijden. Indien een appartementsgebouw moet worden ontruimd om gerenoveerd te worden, verloopt er altijd een periode tussen het vrijkomen van het eerste appartement en het vrijkomen van het laatste. Ondertussen heeft het uiteraard geen zin om appartementen opnieuw te verhuren binnen het sociaal stelsel. Eventuele alternatieve, tijdelijke verhuringen zijn reglementair momenteel onmogelijk. Het spreekt verder voor zich dat er ook tijdens de renovatiewerken geen verhuringen kunnen plaatsvinden. Wel zijn er socialehuisvestingsmaatschappijen die erin slagen vrij ingrijpende renovatiewerken door te voeren zonder dat de zittende huurder dient te worden geherhuisvest. Hier wordt leegstand vermeden, maar dit vertaalt zich wel in een beperkte maar onvermijdelijke hinder voor de zittende huurder. Hiervoor is wel een gedegen voorbereiding vereist.

Bij het afsluiten van werkafspraken met de maatschappijen is de "leegstand" ook steeds een aandachtspunt.

Cijfers voor het Vlaams Woningfonds

De tijdelijke leegstand van woongelegenheden die herverhuurd worden, is zeer beperkt en vereist geen bijzondere maatregelen.

De overige leegstand wordt zo beperkt mogelijk gehouden door de dossiers van nabij op te volgen. De maatregelen verschillen echter van geval tot geval, de duur wordt namelijk beïnvloed door verschillende factoren zoals procedures betoelaging en overheidsopdrachten, onvoorziene meerwerken en in meer extreme gevallen faling van aannemers en verbrekingen van overeenkomsten met aannemers en/of ontwerpers. Een vereenvoudiging van de veiligheid-scoördinatie tijdelijke of mobiele bouwplaatsen zou in sommige gevallen de duurtijd kunnen beperken.

4070	Dendermondse Volkswoningen	DENDERMONDE	37	0	0	0	0	0	1	0	38	3,9%	50	0	0	0	5	0	55	5,6%
4080	Deinse Sociale Bouwmaatschappij	DEINZE	12	0	0	0	0	0	0	1	13	3,9%	14	0	0	0	0	1	15	4,5%
	Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen	EEKLO	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0,3%	4	0	0	2	0	0	6	0,4%
4110	De Goede Werkmanswoning	GENT	171	0	0	0	0	0	0	0	171	6,4%	206	0	0	64	0	0	270	9,9%
4140	De Gentse Haard	GENT	107	0	0	0	0	0	26	0	133	10,3%	119	0	0	0	3	0	122	8,6%
4150	Gentse Maatschappij voor de Huisvesting	GENT	113	0	0	0	0	0	0	16	129	3,4%	89	0	0	0	0	32	121	3,2%
4160	Volkschaard	GENT	83	0	2	18	0	8	7	118	3,0%	81	0	5	21	0	37	0	144	3,5%
4180	Huisvesting Scheldevallei	GENT	59	0	2	0	0	1	6	68	6,3%	40	0	1	2	0	0	17	60	5,4%
4190	De Zonnige Woonst	HAMME	1	0	0	0	0	1	0	2	0,2%	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
4200	SHM Denderstreek	AALST	1	0	0	0	0	4	0	5	0,4%	1	0	0	0	3	0	4	0	0,3%
4220	Tuinwijk	LOKEREN	5	0	0	0	0	1	0	6	0,5%	9	0	2	0	0	5	0	16	1,2%
4230	Merelbeekse Sociale Woningen	MERELBEKE	7	0	0	0	0	3	0	10	2,7%	3	0	0	0	1	0	4	1	1,0%
4240	Ninove-Welzijn	NINOVE	1	0	0	0	0	1	0	2	0,3%	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
4260	Hulp in Woningnood	BERLARE	4	0	0	0	0	0	0	4	1,3%	6	0	0	0	0	0	6	1	1,9%
4270	Sociale Huisvestingsmaat- schappij Vlaamse Ardennen	OUDENAARDE	0	0	0	7	0	9	6	22	2,4%	3	0	2	0	0	0	0	0	0,0%
4280	De Nieuwe Haard	RONSE	0	0	0	0	0	7	0	7	1,1%	0	0	2	0	0	9	0	11	1,7%
4290	Volkswelzijn	DENDERMONDE	0	0	2	0	0	9	0	11	1,4%	1	0	1	0	0	8	0	10	1,2%
4300	Gew. Mij. voor Volkswoningen van St.- Gillis-Waas	SINT-GILLIS-WAAS	4	0	0	0	0	2	0	6	1,1%	4	0	0	0	2	0	6	1	1,1%
4310	Sint-Niklase Mij. voor de Huisvesting	SINT-NIKLAAS	7	0	0	3	0	0	0	10	0,7%	9	0	0	2	0	0	1	12	0,8%
4320	Bouwmij. van Temse	TEMSE	51	0	0	0	0	0	0	51	5,7%	45	0	0	0	0	0	45	5	5,2%
4340	Eigen Dak	WETTEREN	6	0	5	0	0	3	0	14	1,9%	1	0	0	9	0	2	0	12	1,6%
4350	Gew. Mij. voor Woningbouw	ZELE	5	0	1	1	0	0	0	7	1,2%	9	0	0	1	0	0	10	1	1,6%
4360	Wonen	ZEIZATE	3	0	0	0	0	0	0	3	0,4%	1	0	0	0	2	0	3	0	0,3%
4370	Elk zijn Dak	ZOMERGEM	1	0	0	0	0	0	0	1	0,6%	0	0	0	3	0	1	0	4	2,3%

