

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 15

van **MARC HENDRICKX**

datum: 12 oktober 2018

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Sociale woningen - Laattijdige bewoning door omgevingswerken

In de pers vernamen we de leegstand sinds het voorjaar van 24 sociale huurwoningen en veertig koopappartementen van De Ideale Woning. De oorzaak ligt bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), die de omgevingswerken moet doen. De Ideale Woning is dan wel bouwheer, maar de omgevingswerken zijn voor de VMSW. Geen ongewone regeling, maar één die kennelijk wel vaker fout loopt.

Voor mij was dit geen verbazend nieuws, want in mijn schriftelijke vraag nr. 94 van 19 oktober 2016 wees ik reeds op gelijkaardige problemen bij bouwmaatschappij Zonnige Kempen. Toen vernamen we de leegstand van 27 sociale nieuwbouwwoningen in Massenhoven en Zandhoven, die al bijna een jaar sinds de oplevering onbewoond zijn. Deze woningen werden gerealiseerd door SHM De Zonnige Kempen. In haar verweer stelde de maatschappij dat in het ene dossier de VMSW naliet de omgevingswerken uit te voeren.

In haar antwoord uit 2016 stelde de minister dat de Vlaamse overheid geen zicht heeft op het aantal bouwprojecten dat vertraging oploopt omwille van disputen met een aannemer of problemen met de VMSW, omdat die informatie niet structureel opgevraagd of bijgehouden wordt.

In hoeverre ziet de minister een patroon van regelmatige problemen aangaande de uitgestelde oplevering/bewoning van afgewerkte woningen door laattijdige omgevingswerken door de VMSW? Ziet zij hiervoor structurele redenen, of gaat het telkens om op zichzelf staande problematieken? Welke mogelijkheden ziet de minister om dit te vermijden? In hoeverre zijn in dergelijke situaties oplossingen mogelijk om eventueel huurders toch al toe te laten voordat de omgevingswerken klaar zijn?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 15 van 12 oktober 2018

van **MARC HENDRICKX**

De oorzaak van uitgestelde oplevering en/of bewoning van afgewerkte woningen door laattijdige omgevingswerken zijn van zeer diverse aard.

In het verleden waren laattijdige omgevingswerken vaak toe te schrijven aan een slechte afstemming tussen de woningbouw en de infrastructuur tijdens het ontwerpproces. In het nieuw Procedurebesluit (BVR 14/07/2017) worden de bouw- en de infrastructuurverrichting aan elkaar gekoppeld en behoren situaties, waarbij de woningen reeds in opbouw zijn, terwijl voor de infrastructuur de ontwerper nog moet worden aangesteld, tot het verleden.

Het afstemmen van het ontwerpproces en de aanbesteding van de woningbouw en infrastructuurwerken verhindert echter niet dat de uitvoering van de infrastructuur vertraging kan oplopen. In sommige gevallen houdt dat verband met de fasering van de werken. In de eerste fase van de infrastructuurwerken wordt immers de riolering en de fundering van de wegenis uitgevoerd. Vervolgens start de SHM met de bouw van de sociale woningen en pas nadien volgt de tweede fase van de omgevingswerken (toplaag van de verharding, voetpaden, opritten en beplantingswerken). Het aanvatten van de eerste fase is geregeld maar het hervatten van de werken na de woningbouw is niet wettelijk geregeld.

In het project van De ideale Woning in Wijnegem stelden er zich problemen met de hervatting van de omgevingswerken in de tweede fase. Om herhaling van situaties zoals deze te vermijden, zal VMSW haar modelbestek werken aanpassen zodat het (her)aannattingsbevel ook een wettelijke basis krijgt.

Er zijn helaas ook omstandigheden die volledig buiten de wil van de VMSW tot vertraging leiden zoals het faillissement van de aannemer infrastructuurwerken of de nutsmaatschappijen die de werken in hun planning moeten inpassen.

Indien de woningen al op het rioleringsnet (in sommige gevallen met een tijdelijke buis) werden aangesloten en ook de nutsvoorzieningen aanwezig zijn, worden er nu al oplossingen aangereikt. Tijdelijke maatregelen zoals het aanbrengen van een laag steenslag zorgen er dan voor dat de woningen toch al bewoond kunnen worden.