

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 1998-1999

24 februari 1999

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN,
STADSVERNIEUWING EN HUISVESTING

Vraag om uitleg van de heer Jos Stassen tot de heer Leo Peeters, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting, over het huisvestingsproject "Groene Vlasdam" in Lokeren

Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Stadsvernieuwing en Huisvesting

Woensdag 24 februari 1999

VOORZITTER : De heer Georges Cardoen

– *De vraag om uitleg wordt gehouden om 14.06 uur.*

Vraag om uitleg van de heer Jos Stassen tot de heer Leo Peeters, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting, over het huisvestingsproject 'Groene Vlasdam' in Lokeren

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van de heer Stassen tot de heer Peeters, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting, over het huisvestingsproject 'Groene Vlasdam' in Lokeren.

De heer Stassen heeft het woord.

De heer Jos Stassen : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, het Lokerse huisvestingsproject waarover mijn vraag om uitleg gaat, is enkele jaren geleden reeds in het nieuws geweest omwille van een milieualarm, dat achteraf ten onrechte bleek te zijn. Mijn partij heeft zich daar trouwens voor verontschuldigd.

Vandaag heb ik het echter niet over het milieu-aspect, maar over het huisvestingsproject Groene Vlasdam op zich. De vorige Vlaamse minister van Huisvesting, de heer De Batselier, beschouwde het huisvestingsproject Groene Vlasdam als een typevoorbeeld voor het sociale-urgentieprogramma van de vorige Vlaamse regering. Hij is daarmee op verschillende plaatsen in Vlaanderen de boer op geweest, en telkens bestempelde hij dit project als het modelproject van de nieuwe Vlaamse sociale huisvesting. De vraag is evenwel of die profetische woorden bewaarheid zijn geworden.

Sta mij toe eerst uit te leggen hoe dit project precies in elkaar zit. Een privé-ondernemer, luisterend naar de naam BAM Vastgoed Ontwikkeling, had

de Groene Vlasdam bedoeld als louter privé-initiatief. BAM Vastgoed Ontwikkeling ontstond in 1992 uit een bedrijf dat actief was in de sector van de koeltechnieken. Ik maak deze sprong terug omdat ik mij afvraag of koeltechnieken en huisvesting wel iets met elkaar te maken hebben. Later werd dit huisvestingsproject met het oog op de terugverdieneffecten als voorstel ingediend bij Domus Flandria, waar het na enige wijzigingen goedgekeurd werd. BAM Vastgoed Ontwikkeling verkreeg hierdoor een goedkope lening van 900 miljoen frank, 80 percent van de totale kostprijs van de bouw. BAM Vastgoed Ontwikkeling kon eveneens genieten van rentesubsidies. Ook de wegenaanleg werd gesubsidieerd.

De te grote woningen en de te kleine studio's zijn een privé-initiatief gebleven. De rest werd wel degelijk als project van Domus Flandria erkend. Het gesubsidieerde gedeelte betreft met sociale woningen gelijkgestelde woningen, en omvat een aantal huizen en appartementen.

Bij de start van de werkzaamheden voor dit megaproject luidde Agalev de alarmklok omdat dit vroegere industrieterrein mogelijk vervuild zou zijn door zure bodemverontreiniging, onder meer door het kuisen van konijnenvellen. Later onderzoek kon deze vervuiling evenwel niet vaststellen. Toch blijkt het voor de potentiële kopers en verkopers nu al anderhalf jaar erg moeilijk te zijn bij de verkoopakte een bodemattest te verkrijgen. Sommigen hadden daardoor tot zes maanden vertraging opgelopen bij het verlijden van de verkoopakte. Op 17 september 1997 liet de OVAM weten dat er wel degelijk bodemverontreiniging was op het terrein. Een aantal bodemattesten bij de milieudienst van Lokeren kreeg aanvankelijk de kwalificatie 'ernstige bedreiging', terwijl diezelfde bodemattesten aangehecht bij de verkoopakte, een 'veilige' kwalificatie kregen. Na onderzoek weet de OVAM deze verschillen aan een administratieve

Stassen

fout. Ik zal niet nalaten dit feit aan te kaarten bij minister Kelchtermans.

Op dit moment zijn er nog heel wat problemen in de Groene Vlasdam. De lokale en regionale pers verwijzen dikwijls naar sociale en samenlevingsproblemen. Deze problemen bestaan, maar zijn zeker niet de belangrijkste. Een bewonersgroep formuleert het als volgt : 'sociale problemen zijn er enkel voor diegenen die hun ogen sluiten voor de meer essentiële problemen'.

In de Groene Vlasdam zullen binnenkort ongeveer 300 voornamelijk jonge gezinnen wonen, en er is nauwelijks speelmogelijkheid voor kinderen. Ik ben ter plaatse geweest en heb gezien dat er slechts vier speeltuigen voor peuters zijn. Volgens de bewoners kan de benaming Groene Vlasdam misschien worden gewijzigd in Betonnen Vlasdam.

Een ander probleem is de leegstand. In een aantal blokken staan sociale woningen al langer dan drie jaar leeg. Van de appartementen die in oktober 1997 af waren, zijn er zelfs nog 39 onbewoond.

Ongeveer de helft van de huidige eigenaars van een woning van de Groene Vlasdam wisten niet dat zij een aan een sociale woning gelijkgestelde woning kochten. Tot september 1997 werd niemand op de hoogte gebracht van de voorwaarden en sancties die op zo een woning van toepassing zijn. Op de verkoop van een dergelijke woning binnen de tien jaar na de aankoop staat een geldstraf, en het is verboden om er een handelszaak te starten.

Alle Lokerse notarissen die bij de verkoop waren betrokken, hebben de verklaring ondertekend dat 'de ondertekenende notaris bij het verlijden van de koopakte geen enkele kennis had van enig sociaal statuut betreffende het verkochte goed' en 'dat dit sociaal statuut niet kon worden afgeleid uit documenten van het dossier'. Het is toch tekenend dat een notaris, die wordt geacht van dergelijke zaken op de hoogte te zijn, zo een verklaring schrijft.

Ik beschik ook over een brief van een woonbureau. Ik lees eruit voor : 'Ondergetekende stelt nooit op de hoogte gebracht te zijn door de mensen in kwestie ter gelegenheid van mijn aanstelling voor de bemiddeling bij de verkoop van woningen, appartementen en studio's in het Groene-Vlasdamproject.' Mensen die op professionele wijze betrokken waren bij de zaak, hadden dus nooit ontdekt dat het woningen betrof die aan sociale woningen zijn gelijkgesteld.

Het is eveneens vreemd dat een notaris en twee immobiliënkantoren eigenaar zijn van een aantal sociale appartementen, die natuurlijk werden aangekocht om verder te verhuren. Volgens de wet mogen sociale woningen echter niet worden onderverhuurd.

Ook hebben heel wat kopers de BTW op de privé-bouw betaald, en niet op de socialewoningbouw. Het federale ministerie van Financiën heeft aan de privé-initiatieven voor Domus Flandria nooit een sociaal BTW-statuuut gekoppeld. Voor heel wat kopers die beantwoorden aan de criteria van de sociale huisvesting, betekent dit een ernstig financieel nadeel.

De woningen vertonen ook heel veel constructiefouten. Ik heb ter plaatse vastgesteld hoe het met deze woningen is gesteld : garages staan vol water, vocht loopt van de muren, en daken zakken in doordat te weinig hout werd gebruikt. De voorlopige oplevering gebeurde probleemloos, maar de eindoplevering wordt door de aannemer eindeloos uitgesteld. Een twaalfstal gezinnen probeert via de rechtbank de aanduiding van een gerechtelijke expert te bekomen.

Mijnheer de minister, ik heb een hele reeks vragen. Hoeveel investeerde het Vlaamse Gewest tot op heden in het Groene-Vlasdamproject ? Kloppen mijn cijfers ?

Bent u op de hoogte van de opgesomde problemen ? Onder welk statuut vallen de woningen van de Groene Vlasdam ? Waar komt de onduidelijkheid over het sociaal statuut van de woningen vandaan ? Welke rol hebben de projectontwikkelaars gespeeld ?

Verder zou ik u willen vragen hoe de opvolging van dit project door Domus Flandria verliep. Daarbij denk ik zowel aan het ontwerp, de uitvoering, de verkoop als het onderhoud. Mijn volgende vraag betreft het BTW-probleem met betrekking tot de verkochte sociaal gelijkgestelde woningen. Is daarvoor nog een oplossing mogelijk ?

Zult u een financiële, sociale en kwalitatieve doorlichting organiseren van dit project ? Gezien de vele constructiefouten acht ik een dergelijke doorlichting absoluut noodzakelijk. Vervolgens kom ik op het raakvlak van diverse bevoegdheden. Mijnheer de minister, bent u of eventueel een daartoe meer bevoegde collega bereid om de eventuele bodemvervuiling te laten nagaan door de bevoegde diensten of dit eventueel te delegeren naar lagere besturen ?

Stassen

Welke al dan niet voorlopige conclusies trekt u uit dit project ? Vindt u een tussentijdse evaluatie dringend nodig ? Wat overweegt u om voor de huidige problemen een oplossing te vinden ? Tot slot nog een algemene vraag, mijnheer de minister : hoe evalueert u de politieke keuze van de vorige regering om een aantal socialewoningbouwprojecten te laten uitvoeren door privé-makelaars ?

De voorzitter : Minister Peeters heeft het woord.

Minister Leo Peeters : Mijnheer de voorzitter, geachte collega's, ik zal proberen de concrete vragen één voor één te beantwoorden. Over de financiering zal ik een schriftelijk antwoord ter beschikking stellen. Ik kan nu alvast zeggen dat het geheel van de uitgaven tot eind 1998 97.217.723 frank bedroeg. Het gaat om de algemene financiële ondersteuning in het kader van de weg- en ontsluitingswerken, de huursubsidies en dergelijke.

Inzake het statuut van de woningen hebt u zelf gewezen op de gebrekkige communicatie tussen de verkoper, dus de projectontwikkelaar, en de particulieren. U hebt voorgelezen uit een brief van een notaris en daarbij verklaard dat nog andere notarissen zich aan dubieuze praktijken schuldig maken. Ik zou het bijzonder op prijs stellen indien u mij die documenten ter beschikking kon stellen zodat ik verder onderzoek kan verrichten. Er dient inderdaad een duidelijke communicatie plaats te vinden ten aanzien van de kandidaat-kopers. Indien op dat vlak zaken zijn fout gelopen, moeten we dat grondig onderzoeken.

U informeerde naar de opvolging van het geheel en de betrokkenheid van Domus Flandria in dit dossier. Volgens de wetgeving verhinderde niets Domus Flandria om hierin te functioneren en een project tot stand te brengen. Domus Flandria is op dat vlak trouwens goed gecontroleerd. De externe controle werd mogelijk vanaf 1994, omdat toen een onafhankelijke dienst met deze taak werd belast.

U stelde ook een vraag over de doorlichting van Domus Flandria. Die moet deel uitmaken van de algemene evaluatie die door het parlement werd gevraagd, en waarmee men volop bezig is. De projecten worden geëvalueerd als geheel, maar als er problemen rijzen zal ik aandacht vragen voor dit dossier in het bijzonder.

Het BTW-probleem werd reeds uitvoerig onderzocht. De zaak werd verschillende malen aan de federale overheid voorgelegd, die steeds afwijzend

heeft gereageerd. Het uitzonderingsmechanisme dat is voorbehouden voor de verkoop van sociale woningen, kan volgens de federale overheid niet worden toegepast. Ik ben bereid om de zaak nogmaals aan te kaarten, maar denk dat de kans op resultaat zeer klein is.

Het probleem dat zich op de grens van mijn bevoegdheden en die van minister Kelchtermans bevindt, is voor u misschien het belangrijkste. De informatie hierover is tegenstrijdig. Oorspronkelijk was er geen enkel probleem, en mocht het terrein worden bebouwd volgens de voorziene bouwformules. In een latere fase, na het bodemonderzoek, bleek echter dat er toch problemen waren. Ik stel voor om een gedetailleerd onderzoek aan te vragen bij OVAM, zelfs al behoort dit niet echt tot mijn bevoegdheden. Ik moet me baseren op de informatie van deze instelling, en als er een fout is gebeurd, wil ik daar het fijne van weten. U bent natuurlijk vrij om ook aan minister Kelchtermans een dergelijk onderzoek te vragen, want ook hij zal conclusies willen trekken uit een eventuele fout.

U stelde ook een vraag over de betrokkenheid van de privé-projectontwikkelaars. Een aantal projecten werd door privé-instellingen uitgevoerd en kende goede resultaten, maar het klopt dat het resultaat van een aantal andere veel minder goed was. Het opvolgen van al deze projecten is een onderdeel van de algemene evaluatie. Het parlement heeft uitdrukkelijk gevraagd om een grondige doorlichting, en ik garandeer u dat die zal gebeuren. Ik beloof u dat ik alle informatie over deze zaak ter beschikking van het parlement zal stellen.

Mijnheer de voorzitter, in dit dossier komen een reeks concrete problemen op lokaal vlak voor. Op het moment van de evaluatie waren we niet op de hoogte van het bestaan van een aantal documenten, en daarom stel ik voor om de zaak nu ten gronde te laten onderzoeken aan de hand van het volledige dossier.

De voorzitter : De heer Stassen heeft het woord.

De heer Jos Stassen : Mijnheer de voorzitter, ik dank de minister voor zijn uitvoerig antwoord en voor de oprechtheid waarmee hij toegeeft dat bepaalde problemen – bijvoorbeeld het BTW-probleem – nagenoeg onoplosbaar zijn. Ik heb liever een oprecht, zij het negatief antwoord waarbij in alle eerlijkheid wordt toegegeven dat een oplossing haast niet mogelijk is, dan een vaag antwoord waardoor de betrokkenen in een valse illusie zouden blijven leven.

Stassen

Wat de praktijken van de betreffende notarissen betreft, kan ik u slechts één brief voorleggen. Ik heb wel weet van andere gevallen, en ik zal uiteraard niet nalaten u het gevraagde te bezorgen zodat u verder onderzoek kunt instellen.

Ik heb trouwens van heel wat mensen gehoord dat iedereen met eigen ogen kan vaststellen dat er een duidelijk verschil is tussen wat in het sociaal bestek is opgenomen en wat er uiteindelijk staat of voorhanden is. U zegt dat de opvolging er geweest is, maar op het terrein zien we heel wat problemen –

waaronder schrijnende constructiefouten – die men had kunnen voorkomen.

Er werd ondertussen door de betrokkenen een lijvig en sterk onderbouwd dossier samengesteld. Ik stel voor een gesprek te organiseren met die mensen, zodat voor de nog oplosbare problemen snel een oplossing kan worden gevonden.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 14.29 uur.*
