



Vlaams
Parlement

vergadering **C102 – WON10**
zittingsjaar 2013-2014

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 16 januari 2014

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bosse, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de vernietigde beslissing van Woningen inzake een managementtoelage - 634 (2013-2014)	3
Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de controles van energiedeskundigen en de besluiten die de minister daaruit trekt - 660 (2013-2014)	4
Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de inwerkingtreding van het Huurgarantiefonds - 685 (2013-2014)	6
Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de schadevergoedingen die door de vernietiging van bepaalde delen uit het Grond- en Pandendecreet zullen volgen - 718 (2013-2014)	
Vraag om uitleg van de heer Lode Ceyskens tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de gevolgen van de vernietiging door het Grondwettelijk Hof van de artikelen 4.1.16 tot en met 4.1.26 van het decreet Grond- en Pandenbeleid en van de gevolgen van het zogenaamde verbeterarrest - 722 (2013-2014)	7

■

Waarnemend voorzitter: de heer Dirk de Kort

Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bosse, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de vernietigde beslissing van Woningen inzake een managementtoelage - 634 (2013-2014)

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, de toezichthouder van de Inspectie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) vernietigde recent een beslissing van de Sociale Huisvestingsmaatschappij WoninGent over de toekenning van een managementtoelage aan haar algemeen directeur. De toezichthouder was van oordeel dat er niet was voldaan aan de voorwaarden voor het toekennen van een managementtoelage en vond ook dat er onvoldoende rekening was gehouden met de financieel-economische toestand en draagkracht van de huisvestingsmaatschappij.

De maatschappij is in beroep gegaan tegen deze vernietiging. Bij besluit van 30 maart 2012 hebt u dat beroep verworpen. Daarop heeft de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) op 4 juni 2012 een verzoek tot nietigverklaring van uw besluit van 30 maart 2012 ingesteld bij de Raad van State.

Het arrest van de Raad van State is anderhalve maand geleden gevolgd. Daarbij heeft de Raad van State het beroep van de SHM ingewilligd en uw beslissing van 30 maart 2012 vernietigd. De Raad van State stelde dat uw beslissing, hoewel van verordenende aard, niet voor advies was voorgelegd aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State. Ook de hoogdringendheid ervan was niet ingeroepen. De Raad van State is zo tot het besluit gekomen dat de beslissing van 22 oktober 2008 buiten toepassing moest worden gelaten.

Minister, wat zijn de gevolgen van deze vernietiging voor de beslissing van de SHM tot toekenning van een managementtoelage? Is die beslissing definitief? Werd die toelage al toegekend? Kan of zal Wonen-Vlaanderen alsnog optreden omwille van de toch wel precaire financiële situatie bij WoninGent?

Wat is de draagwijdte van de vaststelling door de Raad van State dat uw bovengenoemd ministerieel besluit onwettig is wat betreft het beheer van de SHM's en het toezicht hierop? Zijn de SHM's nu volledig vrij wat hun beheer betreft en in welke mate wordt het toezicht door de toezichthouder hierdoor gehypothekeerd?

Zult u een initiatief nemen om de situatie die hierdoor is ontstaan op te heffen? Zo ja, welk?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Mijn beslissing van 30 maart 2012 om het beroep van WoninGent te verwerpen, is inderdaad vernietigd door de Raad van State. Die beslissing is eigenlijk gestoeld op een vormfout, in die zin dat het ministerieel besluit van oktober 2008 dat de interne beheersaspecten van SHM's regelt destijds niet voor advies is voorgelegd aan de Raad van State. En dus heeft de Raad van State zich niet inhoudelijk uitgesproken, maar heeft hij vastgesteld dat niet is voldaan aan die vormvereiste. Om die reden is mijn beslissing om het beroep van WoninGent te verwerpen, tenietgedaan.

Eigenlijk is de essentie niet dat de Afdeling Toezicht niet meer de mogelijkheid heeft om beslissingen te toetsen aan de principes van behoorlijk bestuur en het algemeen belang, want Toezicht heeft nog altijd die taak en opdracht. Dat blijft ook nodig. Het belangrijkste nadeel van die beslissing is dat het kader wegvalt, met andere woorden de krijtlijnen waar Toezicht zich aan houdt om die beslissingen aan af te toetsen. Dat zorgt voor een gedeeltelijke voorspelbaarheid in hoofde van de SHM over de wijze waarop de toezichthouder de zaken zal bekijken en concreet zal invullen.

Gelukkig leidt dit niet tot een vacuüm. Daarvan getuigt het feit dat Toezicht opnieuw in beroep is gedaan om de managementtoelage te betwisten. Intussen is die toelage uitbetaald

door de SHM. Op 13 januari heeft Toezicht beslist om daar beroep tegen aan te tekenen, maar dan wel op basis van een andere grond. Toezicht redeneert dat het niet van behoorlijk bestuur getuigt om zonder een concrete motivering managementtoelagen uit te betalen op een moment nota bene dat de SHM nood heeft aan het herstellen van een financieel evenwicht, onder andere door het mogelijks verkopen van patrimonium. Dat lijkt Toezicht niet meteen het best mogelijke moment te zijn om iemand een managementtoelage uit te betalen.

Er wordt nog altijd opgetreden, maar ik ben voorstander van duidelijke krijtlijnen. Het is belangrijk dat de SHM's die de principes van behoorlijk bestuur correct willen invullen en het algemeen belang willen respecteren, min of meer kunnen voorspellen op welke manier Toezicht die ook concreet zal definiëren. In die zin is het politiek overleg volop bezig met als doel een vervangend besluit te maken dat nieuwe regelgeving daaromtrent vaststelt en dat vanzelfsprekend wel aan de Raad van State ter advies zal worden voorgelegd. Dat zouden dan duidelijke krijtlijnen zijn met betrekking tot behoorlijk bestuur. Dat hoeft niet enkel te gaan over het belonen via loonsverhoging of managementtoelage van personeelsleden: het gaat evengoed over competentievereisten van mensen in de raad van bestuur, het aantal leden van die raad van bestuur enzovoort. Het behelst dus meerdere aspecten. Het politieke overleg daarover is volop bezig.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, ik dank u voor uw antwoord. Het arrest van de Raad van State alludeerde inderdaad op een vormfout en sprak zich niet inhoudelijk uit. Toen ik mijn vraag ruim een maand geleden stelde, wist ik nog niet dat WoninGent toch die managementtoelage, waarschijnlijk met terugwerkende kracht, zou uitbetalen. Ik had toen ook nog geen weet van het beroep. Ik ben daar blij mee. Ik kan u volgen dat er nood is aan duidelijke krijtlijnen. Ik wacht nu af hoe dat politiek overleg zal evolueren. Ik wacht ook af wat dat beroep zal opleveren. Ik zal dit met de nodige aandacht blijven opvolgen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de controles van energiedeskundigen en de besluiten die de minister daaruit trekt - 660 (2013-2014)

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, in de plenaire vergadering van 4 december 2013 hadden we het over de idee van de invoering van een centraal examen voor energiedeskundigen. U antwoordde toen dat er werd vastgesteld dat 45 procent van de gecontroleerde certificaten leidde tot een boete voor een deskundige. U besloot daaruit dat de huidige maatregelen voor kwaliteitsbewaking via de vrijwillige weg niet volstaan.

Het Overlegplatform voor Energiedeskundigen (OVED) heeft blijkbaar een aantal vragen bij de controles en de besluiten die u daaruit trekt. Volgens het overlegplatform worden vooral desktopcontroles uitgevoerd, controles naar fouten in het gebruik van de software door de energiedeskundigen. Volgens OVED is het ook van belang om gerichte controles te doen naar het beschreven beschermd volume van de woning en het plaatsbezoek door de deskundige. OVED vraagt zich af of de controles de gevallen van manifeste fraude vinden waarbij EPC-waardes (energieprestatiecertificaat) worden verlaagd voor een betere waardering van het pand of waarbij energiedeskundigen niet het verplichte plaatsbezoek uitvoeren.

Tot slot vindt de belangenorganisatie dat het beboeten van deskundigen het best gekoppeld wordt aan opvolging en bijsturing van de gemaakte fouten. Een specifieke communicatie-infrastructuur om de energiedeskundigen sneller en beter te helpen bij onduidelijkheden en

interpretatie van de software, handleiding en regelgeving, zou kunnen helpen bij het vermijden van fouten.

Minister, kunt u toelichten hoe de controles worden uitgevoerd? Hoe wordt bepaald welke deskundige op welke manier wordt gecontroleerd? Klopt het dat de overheid onvoldoende terreincontroles zou uitvoeren? Wat zijn de meest voorkomende gemaakte fouten die door de controles worden vastgesteld? Worden de opgelegde boetes gedifferentieerd in functie van de ernst van de fout? Worden de gesanctioneerden bij het beboeten bijgestuurd om herhaling te vermijden? Bestaat er momenteel een aanspreekpunt voor vragen van deskundigen met betrekking tot onduidelijkheden en interpretatie van de software, handleiding en regelgeving? Denkt u, naast de piste van een centraal examen, ook aan de piste van verplichte permanente vorming?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Ik ben het niet helemaal eens met wat het OVED zegt. Uit de resultaten van de handhaving blijkt dat er nog altijd redelijk wat fouten gemaakt worden. Het verbetert, maar ik vind dat we helemaal niet tevreden kunnen zijn met het resultaat. Het aantal fouten blijft te hoog.

Daarom is het mijns inziens nodig om die bijkomende stappen te zetten. We gaan daarbij niet over één nacht ijs. Dit dossier kent een lange aanloop. We hebben eerst gewerkt met algemene controlesessies en grote communicatie met de meest voorkomende fouten, waardoor mensen zich vrijwillig konden bijscholen en zich konden verdiepen in de fouten die gemaakt werden. We hebben dan het aantal controles opgedreven en de boetes zijn versterkt. Er zijn dus veel maatregelen genomen om de kwaliteit van de EPC's te verbeteren. Dat is immers een zeer belangrijk instrument om te kunnen weten wat een redelijke verkoopwaarde of huurprijs voor een woning is. Steeds meer kijkt men niet enkel naar de prijs van de huur- of koopwoning zelf, maar ook naar de factuur die achteraf volgt om de woning te verwarmen. Het is ook niet onbelangrijk dat een koper of huurder kan inschatten hoe het daar precies mee zit.

Het Vlaams Energieagentschap legt op dit moment de laatste hand aan een evaluatie van de EPC-regelgeving. Als die er is, kunnen we daar nog verder een boeiend gesprek over hebben. Binnen die evaluatie worden twee pistes met extra nadruk onderzocht. De ene piste is die van een veralgemeend centraal examen, ook voor nu al werkzame energiedeskundigen, de andere is die van verplichte vorming, zoals dat in een aantal beroepsgroepen het geval is. Zeker in die beroepsgroepen waar de wetenschap en de technieken soms snel evolueren, lijkt dat aangewezen.

Wat de controles betreft, wordt een onderscheid gemaakt tussen de steekproefsgewijze controles en de klachten. Als er steekproefsgewijs wordt gecontroleerd, controleert men via desktop. Dat is geen controle om te zien of men een fout heeft gemaakt bij het gebruik van de software: het is een systeem waarbij, als men alle waarden naast elkaar zet en daar allerlei bewerkingen op uitvoert, men kan zien dat bepaalde zaken niet kunnen kloppen. Op die manier komt men met een minimum aan personeelsinzet toch tot een maximum aan resultaten.

Iets anders is het wanneer men een klacht binnenkrijgt. Dan gaat men ook specifiek alle aspecten van die klacht onderzoeken. Het gebeurt dan ook geregeld dat men ter plaatse gaat kijken om de klacht ten gronde te kunnen onderzoeken. We doen dat op die manier, omdat de Vlaamse overheid tegelijk tracht om het personeelsbestand niet te laten groeien – en dan druk ik het nog voorzichtig uit. En dus zijn controlemethodes waarbij intensief gebruik wordt gemaakt van software, vrij belangrijk om het aantal controles te kunnen opdrijven en om met het aantal mensen dat we hebben, toch een maximaal rendement te kunnen organiseren.

U vroeg ook naar de meest voorkomende fouten. Wij bekijken dat per jaar, maar het rapport van 2013 is op dat vlak nog niet afgerond. Daar kan ik dus nog niet op antwoorden.

In het decreet zijn de factoren opgenomen naargelang dewelke de boetes variëren: het type gebouw, het beschermde volume en de bruikbare vloeroppervlakte. Dat zijn de criteria aan de hand waarvan het VEA een boete oplegt tussen de 500 en 5000 euro.

Bij ieder foutief invoergegeven wordt toegelicht waarom de aangehaalde argumentatie niet wordt aanvaard, wanneer een deskundige tegenargumenteert. Wij gaan dus niet zomaar beslissen en die man of vrouw in de kou laten. Het is zeer relevant dat die ook weet waarom een bepaalde argumentatie niet is aanvaard, en welk invoergegeven het juiste was geweest. Naast de controles, het ontdekken van de fouten en het beboeten, proberen wij vanzelfsprekend ook om energiedeskundigen feedback te geven over het waarom van dat oordeel, opdat zij die zaken in de toekomst beter kunnen aanpakken. Deskundigen kunnen met hun vragen terecht bij het VEA. Zoals ik al heb gezegd, is het voor mij zeer belangrijk dat de piste van permanente vorming als een zeer valabele piste wordt meegenomen bij de evaluatie van het VEA. Ikzelf ben die piste niet ongenegen, maar vanzelfsprekend is het beter om te wachten op de evaluatie om te weten met welke remediëringsmethodes we bij voorkeur aan de slag gaan.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, ik dank u voor uw bijzonder duidelijk en uitvoerig antwoord. We wachten inderdaad beter de evaluatie van het VEA af. Ik zal er te gepasten tijde al dan niet nog eens op terugkomen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de inwerkingtreding van het Huurgarantiefonds - 685 (2013-2014)

De voorzitter: De heer De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Voorzitter, minister, collega's, het Huurgarantiefonds heeft tot doel om de verhuurders van woningen aan private huurders te beschermen tegen verlies aan huurinkomsten en heeft ook de bedoeling om huurders te beschermen tegen eventuele uithuiszetting. Dat fonds zou normaal op 1 januari 2014 in werking treden.

Onlangs communiceerde de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB) en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) echter dat de inwerkingtreding van het Huurgarantiefonds dan toch niet op 1 januari van kracht zou gaan, maar dat het uitgesteld werd naar een latere datum in het eerste kwartaal van 2014. Op de website van het agentschap Wonen-Vlaanderen staat echter nog steeds dat het Huurgarantiefonds op 1 januari 2014 actief zou worden. Minister, in uw persmededelingen spreekt u ook nog steeds over 1 januari 2014. Ik vind dat een tweeslachtige communicatie. Ik kreeg hier graag wat verduidelijking over, zeker ook omdat de verhuurders en makelaars hun medewerking hebben verleend om het Huurgarantiefonds alle slaagkansen te geven.

Minister, om welke redenen werd de inwerkingtreding van het Huurgarantiefonds uitgesteld? Welke knelpunten zijn er? Werd er een nieuwe datum vooropgesteld om het Huurgarantiefonds op te starten? Of berust alles op een communicatiefout?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Een en ander berust wellicht op een misverstand. Het Huurgarantiefonds is wel degelijk van start gegaan op 1 januari 2014. Er zijn al mensen die zich hebben aangesloten. Men kan de formulieren om zich aan te melden downloaden op internet. De formulieren worden teruggestuurd en in de loop van deze maand zal het ook mogelijk worden om alles elektronisch op een vlotte manier af te handelen.

Misschien berust het misverstand op het feit dat de complete elektronische verwerking pas in de loop van deze maand operationeel is, maar het Huurgarantiefonds is wel degelijk van start gegaan. U kunt de mensen dus geruststellen.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Minister, ik dank u voor deze verduidelijking. Het zou misschien wel nuttig zijn om deze instanties in te lichten dat het fonds wel degelijk vanaf 1 januari in werking is getreden. De makelaars die per mail op de hoogte worden gehouden, hebben toch wel wat vragen.

Minister Freya Van den Bossche: Naar aanleiding van uw vraag hebben wij dat onmiddellijk gedaan.

Mevrouw Patricia De Waele: Minister, ik dank u.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de schadevergoedingen die door de vernietiging van bepaalde delen uit het Grond- en Pandendecreet zullen volgen
- 718 (2013-2014)

Vraag om uitleg van de heer Lode Ceysens tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de gevolgen van de vernietiging door het Grondwettelijk Hof van de artikelen 4.1.16 tot en met 4.1.26 van het decreet Grond- en Pandenbeleid en van de gevolgen van het zogenaamde verbeterarrest
- 722 (2013-2014)

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Voorzitter, minister, collega's, het Grondwettelijk Hof heeft op donderdag 7 november een aantal belangrijke onderdelen van het vier jaar oude Vlaamse Grond- en Pandendecreet vernietigd. Het Hof annuleerde niet enkel de bepaling dat kandidaat-kopers of -huurders over een voldoende band met de gemeente moeten beschikken, maar vernietigde ook verscheidene fiscale stimuli en subsidiemechanismen. Later is er een 'verbeterarrest' gekomen dat ook de vormvereisten heeft aangepakt.

De uitspraak van het Grondwettelijk Hof is geen verrassing. Eerder oordeelde het Europees Hof van Justitie al dat de fundamentele vrijheden op onevenredige wijze worden beperkt door de voorwaarde dat kandidaat-kopers of -huurders een voldoende band met de gemeente moeten hebben.

Minister, dit is een arrest met zware gevolgen, enerzijds voor het behalen van de doelstelling sociale woningbouw, maar anderzijds, en niet het minst, voor de private ontwikkelaars die – met terugwerkende kracht – voor zware en onoverkomelijke uitgaven dreigen te staan en dit door de schuld van deze Vlaamse Regering. Ik verwees er al eerder naar dat de vernietiging van delen van het Grond- en Pandendecreet leidt tot schadevergoedingen. De belastingbetaler zal rechtstreeks, en zeker onrechtstreeks de dupe worden en moeten boeten voor de onkunde van de Vlaamse Regering.

Minister, vorige week heb ik naar aanleiding van een interpellatie in de commissie aan minister-president Peeters de vraag gesteld naar de schadevergoeding. We wisten niet goed wie ons daarop een antwoord kan geven. De minister-president leek mij de ideale figuur om namens de Vlaamse Regering een antwoord te geven. Hij heeft mij echter letterlijk – dat blijkt ook uit de Handelingen van de interpellatie – gezegd dat u daarop een antwoord zou

kunnen formuleren. Ik was wat teleurgesteld dat de minister-president de vraag doorschoof en pingpong speelde. Het is voor een parlements lid niet leuk om van de ene naar de andere minister te worden gestuurd. Maar goed, ik stel dus nogmaals de vraag.

Minister, hebt u al een idee welke schadevergoeding de Vlaamse Regering zal moeten betalen? Welke impact zal de vernietiging van het Grond- en Pandendecreet hebben op de bedrijfsvoering van de private ontwikkelaars? Wat is het kostenplaatje dat uiteindelijk op de nek van de belastingbetaler zal terechtkomen?

Minister, ik hoop dat u mij ook niet zult doorsturen naar een ander gremium. Ik kijk in ieder geval uit naar uw antwoord.

De voorzitter: De heer Ceyssens heeft het woord.

De heer Lode Ceysens: Mevrouw De Waele, ik was er in december al van overtuigd dat ik met mijn vraag bij minister Van den Bossche moest zijn.

Het was ook de eerste keer dat ik het meemaakte dat een minister, voordat ik mijn vraag had gesteld, vertelde dat ze niet kon antwoorden op mijn vraag. Minister, u hebt mij daar toen ook de reden van meegedeeld. Ik apprecieer alleszins dat ik de gelegenheid krijg de vraag nu vrij uitgebreid te stellen nadat ik verleden week al de kans kreeg u daar kort over te ondervragen. Het onderwerp lijkt mij belangrijk genoeg om er uitgebreid op in te gaan.

Minister, ik zou mijn hele inleiding over het eerste arrest willen overslaan. Ik denk dat we het daar genoeg over hebben gehad, onder andere in het actualiteitsdebat dat we hebben gevoerd nadat de steunmaatregelen waren vernietigd.

Ik zou onmiddellijk ter zake willen komen en mijn vragen op u willen afvuren. Dan hebt u ook meer tijd om te antwoorden. Minister, ik spreek telkens over de totale vernietiging, dus over de twee arresten samen.

Wat betekent de vernietiging voor de 34 reeds gerealiseerde huurwoningen? Wat zijn de gevolgen voor de huurders, voor de ontwikkelaars en voor de huisvestingsmaatschappij?

Wat betekent de vernietiging voor de 27 reeds gerealiseerde sociale koopwoningen? Wat zijn de gevolgen voor de kopers, de ontwikkelaars en de huisvestingsmaatschappij?

Wat betekent de vernietiging voor de 1710 bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) aangemelde sociale huurwoningen? Wat zijn de gevolgen voor de ontwikkelaars en de huisvestingsmaatschappij?

Wat betekent de vernietiging voor de reeds 700 bij de VMSW aangemelde sociale koopwoningen? Wat zijn de gevolgen voor de ontwikkelaars en de huisvestingsmaatschappij?

Bij de twee voorgaande vragen over de aangemelde woningen, zou ik u ook willen vragen of er informatie te krijgen is over de spreiding van die woningen. Ik heb er alle begrip voor als u daar nu niet op kunt antwoorden.

Wat betekent de vernietiging voor de 500.000 vierkante meter overgedragen gronden? Voor de ontwikkelaars die de grond overdroegen? Voor de instanties die grond overnamen? Voor de lokale besturen?

Wat betekent de vernietiging voor de 90 afkoopsommen?

Welke alternatieve kapstokken zijn er inzake registratie en btw waarmee we de betrokkenen kunnen geruststellen dat er geen terugvorderingen zullen komen?

Ik heb uit uw kort antwoord van verleden week al begrepen dat er ter zake initiatieven genomen werden.

Er is ondertussen een communicatie gebeurd door de administratie Ruimtelijke Ordening. Ik juich toe dat die communicatie er is gekomen, daags voor Kerstmis. Het bevreesde mij wel wat dat ik daarin meermaals de woorden “in principe” heb gelezen.

Ik heb verleden week ook begrepen dat er nog een aantal juridische adviezen zouden komen. Daarover zou ik graag wat meer duidelijkheid krijgen.

Ik zou het nog kort met u willen hebben over de al dan niet doorrekening naar andere kopers in de verkavelingen. Eerder hebt u daarover een onafhankelijk onderzoek besteld. Wie heeft dat onderzoek uitgevoerd? Wat is de precieze onderzoeksvraag? Tegen wanneer verwacht u de beëindiging van dat onderzoek? Zijn er al tussentijdse resultaten?

Minister, u stelt dat, als uit dat onderzoek zou blijken dat de kostprijs effectief werd doorgerekend, de ontwikkelaars geen schadevergoeding zullen kunnen claimen. Zullen de individuele kopers in die verkavelingen, die dan klaarblijkelijk meer betaald hebben aangezien de kost werd doorgerekend, wegens de vernietiging van het Grond- en Pandenbeleid schadeclaims kunnen indienen? Hoe groot acht u de kans dat de afkoopsommen zullen worden teruggevorderd?

Minister, ik wil ook enkele vragen stellen over de acties die u al dan niet hebt ondernomen naar aanleiding van de onrust op het terrein. Op welk manier hebt u al gecommuniceerd naar de projectontwikkelaars en/of hoe gaat u dat nog doen? Op welk manier hebt u al gecommuniceerd naar de huisvestingsmaatschappijen en/of hoe gaat u dat nog doen?

Verleden week heb ik van u ook begrepen dat een aantal juridische adviezen worden ingewacht. Kunt u daarover meer duidelijkheid verschaffen?

Ik wil het met u ook hebben over het doorrekenen van de meerkost aan andere kopers van kavels. U hebt daarover een onafhankelijk onderzoek besteld. Wie heeft dat onderzoek uitgevoerd? Wat is de precieze onderzoeksvraag? Wanneer verwacht u de resultaten? Zijn er al tussentijdse resultaten? Als uit dat onderzoek zou blijken dat de kostprijs werd doorgerekend, stelt u dat de ontwikkelaars geen schadevergoeding kunnen claimen. Zullen de individuele kopers van die kavels, die klaarblijkelijk wel degelijk meer hebben betaald ten gevolge van het Grond- en Pandenbeleid schadeclaims kunnen indienen? Hoe groot acht u de kans dat de afkoopsommen zullen worden teruggevorderd?

Minister, de onrust op het terrein is groot. Ik wil u in dat verband ondervragen over acties die u al dan niet hebt ondernomen. Hebt u al gecommuniceerd met de projectontwikkelaars, en zo niet, gaat u dat nog doen, en hoe? Hebt u al gecommuniceerd met de huisvestingsmaatschappijen, en zo niet, hoe gaat u dat nog doen, en hoe? Verleden week hebt u gezegd dat al een initiatief zou zijn genomen om met de huisvestingsmaatschappijen te overleggen over een of andere vorm van een overnamegarantie. Is dat al gebeurd? Hebt u al gecommuniceerd met de notarissen, en zo niet, gaat u dat nog doen, en hoe? Hebt u al gecommuniceerd met de kopers, eigenaars en huurders, en zo niet, gaat u dat nog doen, en hoe?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, collega's, ik kan een aantal vragen gegroepeerd beantwoorden en u in dat verband een denkspoor meegeven. Het is een denkspoor dat ik ernstig overweeg om te volgen. Het is de bedoeling om de zaken op een zo snel en efficiënt mogelijke manier af te handelen. Het punt is wel dat de overeenkomsten waarover u vragen stelt, tot vandaag niet nietig zijn. Altijd bestaat het risico dat iemand naar de rechtbank stapt omdat hij meent een gedupeerde te zijn. De procedure is niet eenvoudig, want men moet dan zijn schade en een fout in hoofde van de Vlaamse overheid aantonen, en bovendien het oorzakelijke verband tussen beide aantonen.

Dat risico bestaat dus. Het is ook onvoorspelbaar om hoeveel procedures het zou gaan, en ook wat de rechter eventueel zou beslissen. Bovendien kan dat allemaal heel erg lang duren. Daarom zal ik vrijdag aan de Vlaamse Regering een voorstel doen. U zegt dat ik bevoegd ben. Dat is waar, maar minister Muyters is evenveel bevoegd. Ik zal daarom aan minister Muyters voorstellen om aan de Vlaamse Regering voor te stellen om met de bouwpromotoren te gaan spreken over een dading. Dat is volgens mij dé manier om op korte termijn

rechtszekerheid te verwerven. Dat betekent dat de partijen zouden moeten proberen om elkaar tegemoet te komen. Een dading houdt ook in dat zij geen individuele procedures bij de rechtbank zullen opstarten, want via een dading zouden zij van de overheid genoegdoening krijgen. Het voorstel is dat het met een dading snel gaat, dat er geen risico's meer zijn, en dat de Vlaamse overheid zeer goed te weten komt wat voor haar de gevolgen zijn.

Op dit ogenblik is het onmogelijk om dat risico in te schatten. Men kan natuurlijk in de begroting op een en ander anticiperen. Maar dat is niet het grootste probleem: het grootste probleem is de rechtszekerheid op het terrein, en daar is het ons om te doen. Als de Vlaamse Regering mijn denkspoor volgt, dan vermoed ik dat wij op zeer korte termijn met de bouwsector kunnen overleggen. Ook voor de bouwsector zelf zijn er belangrijke voordelen aan die manier van werken: het gaat sneller en men moet die vrij moeilijke procedure voor de rechtbank niet doorlopen. Ik kan natuurlijk niet vooruitlopen op het standpunt van mijn collega-ministers. Er vinden vergaderingen van interkabinettenwerkgroepen plaats. Ik kan u alvast meedelen dat na grondige lezing van een en ander mijn denkspoor de aangewezen weg lijkt. Wij hebben van onze advocaten nog niet op alle juridische vragen een antwoord gekregen, maar ook na ruggespraak met hen lijkt het nastreven van een dading niet helemaal onaangewezen. Wij willen natuurlijk niet enkel op punten winnen, maar ook de maatschappelijke kost zo laag mogelijk houden, en dan is het een interessante piste.

Wat betreft de zaken die niet kunnen worden opgelost via een dading, kan ik u meedelen dat inzake de btw een overleg is gevraagd met het kabinet van de federale minister van Financiën. Vanzelfsprekend zijn wij niet bevoegd, maar wij zien toch mogelijkheden in artikel 36 van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nummer 20 over de btw van 20 juli 1970, in artikel 52 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, en in artikel 3, paragraaf 8, van het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006. Er zijn volgens ons dus een aantal hefbomen om het btw-probleem op te lossen. Dat is mijn mening: ik kan niet in de plaats treden van mijn federale collega, die in dat verband bevoegd is. Wij zullen daar met de federale overheid over overleggen.

U verwijst naar de communicatie van 24 december, via de websites Wonen-Vlaanderen en het Departement Ruimte Vlaanderen. Voorts is een telex van de VMSW naar de huisvestingsmaatschappijen gestuurd. Eerstdaags komt er een generiek e-mailadres waarnaar alle betrokken partijen vragen over de impact van het arrest kunnen sturen. Wonen-Vlaanderen en het Departement Ruimte Vlaanderen zullen daarover overleggen en samen voor de antwoorden zorgen. Veelvuldig gestelde vragen, en de antwoorden, zullen wij publiceren, om zo een klantgerichte informatieverschaffing te realiseren. Het belangrijkste aspect van mijn antwoord lijkt mij evenwel dat wij geloven dat de piste van een dading moet zorgen voor rechtszekerheid over de gevolgen van het arrest. Zo niet zullen de werkelijke gevolgen door de rechters worden beslist, en wel geval per geval. Dat zou betekenen dat wij vertrokken zijn voor een lange juridische lijdensweg.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Voorzitter, minister, collega's, na het uitvoerige debat van november neemt u eindelijk een duidelijk initiatief. Ik vind dat u een verstandig denkspoor aan uw collega-ministers zult voorleggen. Dat lijkt ook mij de snelste manier om op een financieel zo gunstig mogelijke wijze tegemoet te komen aan een aantal partijen die zich in het ongelijk gesteld voelen. Ik kan me daar dus volledig in vinden. Ik kijk dan ook uit naar het antwoord van uw collega's. Ik hoop dat er op heel korte termijn duidelijkheid over komt.

Ondertussen bereiken me echter onrustwekkende signalen uit de praktijk. In bepaalde gemeenten zou men toch nog altijd proberen om op eigen houtje een soort sociale last op te leggen. Dan gaat het over de sociale last uit het Grond- en Pandendecreet. Hun argument is dat ze nog altijd dat bindend sociaal objectief moeten halen. Op zich is het goed dat ze nog altijd achter dat doel staan. U hebt ook in de plenaire vergadering al laten horen dat u toejuicht dat de gemeenten nog altijd de moeite doen om een bindend sociaal objectief te

kunnen realiseren. Ik vind echter niet dat ze dat op de kap van de burger of van de privéontwikkelaar mogen doen. Het arrest is daar duidelijk over geweest: dat kan momenteel niet. Als zij dat wel gaan opleggen, dan vind ik dat ze dat arrest toch wel proberen te omzeilen. Vandaag zijn ontelbare gronden nog altijd in handen van publieke en semipublieke overheden. Men zou moeten proberen om via die weg dat bindend sociaal objectief te halen.

Minister, ik meen dus dat ook u een duidelijk signaal moet geven dat het arrest moet worden gevolgd, dat gemeenten niet moeten proberen dat op hun eigen manier te omzeilen. Ik vrees immers dat ook de gemeenten zo schadevergoedingen kunnen oplopen. Misschien moet u daar ook rekening mee houden in uw overwegingen. De schadevergoedingen moeten niet alleen op Vlaams niveau worden opgelost. U stelt een dading voor. Laten we hopen dat dit het middel is dat snel kan worden geaccepteerd. Als gemeenten zich echter niet neerleggen bij het arrest, dan zullen ook zij problemen krijgen en schadevergoedingen moeten verwerken.

De voorzitter: De heer Ceyssens heeft het woord.

De heer Lode Ceyssens: Mevrouw De Waele, ik meen dat de codex nog altijd voorziet in de mogelijkheid om een bepaalde last op te leggen. Ik verwacht alleszins niet van de minister dat ze alle gemeenten met het geheven vingertje de les gaat spellen. Als we van haar verwachten dat ze tot in elk kamertje mee gaat besturen, dan kunnen we de gemeenten beter afschaffen, maar dat is mijn mening.

Minister, ik wil nog even ingaan op het feit dat de aangegane engagementen in principe inderdaad overeind blijven, maar wel aanvechtbaar zouden kunnen zijn. Daar hebt u volledig gelijk in. Zover komt het echter zelfs soms niet. Ik hoor een aantal dingen uit de praktijk. Zo is er een notaris die, op basis van die uitspraak van het Grondwettelijk Hof, ervan uitgaat dat hij vandaag een verkoop moet doen tegen 21 procent in plaats van 6 procent. Ik heb verleden keer ook al gezegd dat er misschien toch nog duidelijker zou moeten worden gecommuniceerd in die richting. Er is inderdaad al een initiatief genomen via die website, maar misschien moet er een extra inspanning worden gedaan, zodat iedereen er ook van overtuigd is dat die engagementen overeind blijven zolang ze niet worden aangevochten, en iedereen ze niet naar eigen goeddunken en vermogen gaat interpreteren. Dat lijkt me heel erg belangrijk. Ik vraag dus heel expliciet een extra inspanning ter zake.

Een dading kan inderdaad een oplossing zijn. Ze zou ons inderdaad misschien kunnen afschermen van mogelijke procedures. Het is natuurlijk moeilijk om ons daar vandaag al over uit te spreken als we de inhoud van die dading niet kennen. Toch heb ik enkele vragen daarover. Aan welke concrete gevallen denkt u als u het hebt over een dading? Denkt u dan aan de reeds gerealiseerde projecten? Denkt u aan de projecten die vandaag op stapel staan en die dus verder zullen worden gerealiseerd? Denkt u ook aan projecten waarbij de last vandaag is opgelegd in de vergunning, maar waarmee vandaag nog moet worden gestart? Komen die allemaal in aanmerking voor een dading?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik denk dat het enigszins dezelfde vragen zijn als de vragen die ook in de plenaire vergadering aan bod zijn gekomen. Het is goed dat er rechtszekerheid komt, zodat de bouwsector niet wordt verlamd. Er worden nu al colloquia georganiseerd om de interpretatie van de arresten en het verbeterarrest uit te leggen. Het lijkt me dan toch enigszins aan u om vooral de steden en de gemeenten duidelijk te informeren. Dit is een heel gespecialiseerde materie, ook voor burgemeesters en schepenen en voor de administraties. Ze vragen zich af wat ze daar nu mee moeten doen.

Een omzendbrief lijkt me dus zeker op zijn plaats, natuurlijk op voorwaarde dat die omzendbrief dan duidelijk is. Ik stel immers vast dat heel wat schepencolleges betwijfelen of ze een bouwvergunning die ze hebben gegeven met een sociale last, kunnen intrekken. Het

zou mijns inziens perfect kunnen dat inzake de beslissingen die werden genomen, de bouwvergunningen die werden afgeleverd met een sociale last, waarbij ook moet worden betaald in equivalent, alle lopende dossiers die kunnen worden aangevochten bij de rechtbank, voor het college van burgemeester en schepenen worden gebracht en men deze last als het ware intrekt. Dat zou heel veel rechtszekerheid bieden zonder dat de vele procedures moeten worden gevolgd.

De dading vind ik op zich goed, maar een dading betekent dat men in een situatie zit die niet duidelijk is en waarbij wederzijds iets wordt toegegeven. Het mag nu toch niet de bedoeling van de overheid zijn om bij iets dat onwettig is, voor te stellen om te kiezen tussen zes jaar procederen om de centen terug te krijgen die onwettig werden opgelegd, en een dading waarmee een stukje wordt tegemoetgekomen. Dat kan toch de bedoeling niet zijn. De overheid moet haar verantwoordelijkheid opnemen en moet de bedragen die onterecht werden opgelegd, gewoon terugbetalen. Dat vind ik eerlijk, dat komt overeen met wat de rechtbank heeft bedoeld. Dadingen zijn nuttig indien er onduidelijkheid is en het niet zeker is wie gelijk heeft. Nu zeggen dat de overheid dit op basis van artikel 159 van de Grondwet moet toepassen, maar dat wie zijn gelijk wil halen – en zeker zal halen – naar de rechtbank moet gaan, dat is geen moedige houding. Die houding zal bovendien enkel leiden tot onnodige procedures bij Justitie en tot nog meer rechtsonzekerheid. Dit zal trouwens alleen in het nadeel van de overheid uitdraaien, want er zullen ook intresten en rechtsplegingsvergoedingen moeten worden betaald en die kunnen hoog oplopen indien het bedragen betreft van meer dan 50.000 euro.

Kunt u een omzendbrief sturen over de meest gemakkelijke houding voor de gemeenten? Ik denk dat u duidelijk moet zijn over de gevolgen van het arrest. U moet ten eerste zeggen dat men als college nu de lasten kan intrekken bij de vergunningen die het heeft verleend. En ten tweede moet u zeggen dat het college er goed aan doet om alle besluiten, bijvoorbeeld de sociale reglementen, zo spoedig mogelijk op de agenda van de gemeenteraad te zetten om ze in te trekken en ze niet langer te laten toepassen door de ambtenaren.

Het sociaal bindend objectief betreft een dossier waarover wij ten gronde van mening verschillen. We zijn het er niet over eens hoe we dat objectief kunnen bereiken. Het sociaal bindend objectief blijft bestaan, dat is zo, maar de vraag is hoe we het zullen realiseren. Ik stel het volgende voor. De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben nog ongeveer 1500 hectare in hun patrimonium. U stelt wellicht voor om het aan hen over te laten om die realisatie te bereiken. Ik vraag om alstublieft te stoppen met nieuwbouw, want die is niet efficiënt en is heel duur voor onze samenleving wegens de kosten voor infrastructuur. Probeer zo veel mogelijk met sociale verhuurkantoren (SVK's) te werken en zo veel mogelijk private woningen in huur te nemen om uw sociaal bindend objectief te behalen.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Mevrouw Valerie Taeldeman: Voorzitter, minister, tenzij ik me vergis, is er al een link tussen het Grond- en Pandendecreet en de voortgangstoets die om de twee jaar uitgevoerd wordt. Ik meen dat 2014 opnieuw een jaar is waarbij de lokale besturen een nota moeten indienen ter attentie van Wonen-Vlaanderen met daarin de vermelding van wat in het voorbije jaar werd gerealiseerd en of men al dan niet op schema zit om het bindend sociaal objectief te halen. Binnenkort zal aan die lokale besturen opnieuw worden gevraagd om een evaluatie op te maken.

Minister, zal, nu het arrest van het Grondwettelijk Hof er is, de methode van de voortgangstoets dezelfde blijven? Men werkte met het systeem van twee A-gemeenten en twee B-gemeenten. Dat was een soort opvolgingssysteem. Wonen-Vlaanderen heeft er heel veel tijd in gestopt om die 308 Vlaamse steden en gemeenten door te lichten en te zien hoever zij al staan wat het behalen van dat bindend sociaal objectief betreft. Blijft die methode overeind of zullen daar ook aanpassingen komen?

Ik sluit me aan bij het voorstel van mevrouw Van Volcem om een duidelijk schrijven te richten aan de steden en gemeenten. Maar daarvoor is wellicht nog wat bijkomende informatie en duiding nodig tijdens een overleg binnen de Vlaamse Regering. Ik heb alvast als schepen bevoegd voor woonbeleid en huisvesting een uitnodiging gekregen van Wonen-Vlaanderen. Wonen-Vlaanderen heeft alle schepenen en administraties uitgenodigd voor een infosessie. Voor Oost-Vlaanderen vindt die sessie in februari plaats. Bedoeling is dat een aantal thema's daar aan bod komen zoals de vraag hoe het nu verder moet met het Grond- en Pandendecreet.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, ik ben heel tevreden met het concrete overleg dat u aankondigt met de sector en met de ontwikkelaars. Dat is een goede zaak. Er wordt nog een deel van de adviezen van de advocaten verwacht. Ik zou daar graag nog iets meer duidelijkheid over krijgen.

Er staat binnenkort een vergadering van de interkabinettenwerkgroep op de agenda of intussen heeft die misschien al plaatsgevonden. Betekent dit dat u de optie die u vorige week in de plenaire vergadering naar voren schoof om te proberen om toch nog te komen tot een snelle reparatiewetgeving, die ik niet genegen ben, toch nog haalbaar acht?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Zijn er gemeenten die zelf nog een poging doen om private verkavelaars ook een zekere last op te leggen? Zoals de heer Ceyssens zei, zijn er ook andere rechtsgronden die ze daarvoor kunnen gebruiken. Zij mogen daarvoor niet het decreet Grond- en Pandenbeleid gebruiken, maar als zij een andere rechtsgrond gebruiken, waar geen enkele rechtbank zich ooit over heeft uitgesproken, dan is daar geen probleem. Ik neem dus aan dat zij het op die rechtsgrond doen.

Het is wel juist dat een gemeente zich moet neerleggen bij dat arrest. Men kan dat niet op basis van het Grond- en Pandendecreet blijven doen. Men kan ook niet doen alsof het arrest er niet is geweest, maar men kan wel andere rechtsgronden aangrijpen om toch sturend op te treden. Het arrest breidt zich niet uit naar wat niet is vernietigd. Dat is nooit zo bij een rechterlijke uitspraak.

Moet de schadevergoeding dan op het Vlaamse niveau? Ik vind van wel, al was het maar omdat aan de basis van eventuele schade een Vlaams decreet ten grondslag ligt. Wij kunnen de gemeenten niet met de factuur opzadelen.

De dading zelf gaat over het verleden. Voor de lopende overeenkomsten heeft de VMSW een model-dading uitgewerkt, zodat, wanneer een overeenkomst loopt en de private verkavelaar nog steeds bereid is om de sociale last uit te voeren, dat ook kan. Dat is dan een individuele dading over het concrete project. De dading zelf, waarover ik en mijn collega Muyters misschien onderhandelingen kunnen voeren met de private sector, betreft alles uit het verleden.

Mevrouw Van Volcem stelt dat we beter gewoon de bedragen zouden terugbetalen, maar het punt is dat het helemaal niet duidelijk is wat die bedragen dan zijn. Op een aantal punten is dat wel duidelijk, als men bijvoorbeeld een afkoopsom heeft moeten betalen, maar op de meeste domeinen is het helemaal niet zo duidelijk of er schade is en wat die schade dan wel precies is. In principe kan een burgerlijke rechter dat geval per geval bekijken en beoordelen of er schade is, of er een oorzakelijk verband is, hoe groot de schade is en hoeveel de schadevergoeding dan bedraagt. Daarom is een dading een goed instrument. Zo kunnen wij samen bekijken wat alle partijen op een redelijke manier genoegdoening kan geven. Ik kan niet voorspellen dat men daartoe bereid zal zijn en of het ook tot resultaat zal leiden, maar mij lijkt dat een goede piste.

Mevrouw Van Volcem, als een gemeente veel meer wil werken via SVK's, mag dat, want ook die woningen tellen mee voor het sociaal objectief. Ik wil u wel meegeven dat u moet opletten dat er dan geen krapte optreedt op de huurmarkt. Het is een zinvolle piste als u vooral daarop wilt inzetten, in combinatie met andere zaken, als de huurmarkt voldoende aanbod heeft. Als de private huurmarkt weinig aanbod heeft, is het zelf voorzien in bijkomend aanbod erg zinvol. Maar het is dus helemaal niet uitgesloten dat men het sociaal objectief op die manier zou bereiken.

Het klopt, mevrouw Taeldeman, dat de voortgangstoets een beetje moet worden aangepast. Er staat morgen op de ministerraad een gewijzigd monitoringbesluit geagendeerd, om ook rekening te kunnen houden met dat arrest. Dus met een beetje geluk morgen, en anders binnenkort, zal er een gewijzigd besluit zijn op basis waarvan we dan op een correcte manier zullen kunnen monitoren.

Mevrouw Van Volcem, de piste om gewoon te zeggen dat de vergunningen worden ingetrokken, kan blijkbaar niet. Ik heb mij daarover geïnformeerd. Als u daar graag lang over doorboomt, raad ik u aan om daar met mijn collega Muyters over te spreken, want ik ben helemaal niet bevoegd voor de vergunningen. Uit alle informatie die ik heb kunnen opvragen, blijkt in elk geval dat je die vergunningen niet gewoon kunt intrekken. Dat is dus geen piste die in de realiteit tot oplossingen zou kunnen leiden.

Er is al een vergadering van de interkabinettenwerkgroep geweest. Vanzelfsprekend vindt u in mij een voorstander van reparatiewetgeving. Dat zijn twee aparte dingen. Ten eerste: hoe handelen wij de gevolgen van het arrest af? Daar pleit ik voor een efficiënte, snelle en rechtszekere oplossing via een dading. Een ander discussiepunt is: wat doen wij met de toekomst? Willen wij nog steeds decretaal regelen dat private ontwikkelaars die last kan worden opgelegd, en zo ja, op welke manier? Willen wij de mogelijkheden en kapstokken die vandaag bestaan, uitbreiden of niet? Dat is een vraag voor de toekomst, die, als men daartoe bereid is, zeker zal moeten worden gesteld op een meerderheidsoverleg, omdat de tijd om nog via de regering te werken, wel erg kort is geworden. Ik kan u uiteraard niet voorspellen of dat gebeurt. Daar moet dan ook een meerderheid voor gevonden worden in het parlement. Dat hangt zeker niet af van mijn intentie.

U moet die twee zaken van elkaar splitsen: enerzijds een ordentelijke afhandeling van de gevolgen van het arrest op bijna individueel niveau, geval per geval, en anderzijds wat wij in de toekomst doen om decretaal zoveel mogelijk marge te geven aan de gemeenten die dat wensen om toch in die richting verder te gaan. Dat zal natuurlijk afhangen van wat de collega's van andere partijen daarvan vinden, dat begrijpt u wel.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Minister, ik dank u voor uw uitgebreide antwoord. Ik ben uw voorstel om een dading voor te stellen, genegen. Maar ik ben niet zo overtuigd van uw antwoord op het tweede luik van mijn vraag, namelijk dat wanneer gemeenten op eigen houtje een sociale last opleggen, zoals de sociale last van het Grond- en Pandendecreet, zij dat wel kunnen via een ander artikel uit de Vlaamse Codex. Het kan toch nooit zo zijn dat de Vlaamse Codex het arrest over het Grond- en Pandendecreet gaat doorkruisen en dat gemeenten wel de mogelijkheid zouden hebben om toch een sociale last op te leggen?

Dat neemt niet weg dat er in de Vlaamse Codex wel elementen staan om een sturend woonbeleid te voeren. Daar ben ik het wel mee eens. Maar 'sturend' is dan waarschijnlijk in de zin van: genre woningen, bescheiden woningen, oppervlaktes en zo meer, maar niet een sociale last, die uiteindelijk ten laste komt van de burger of van de private ontwikkelaar.

Minister, u geeft terecht aan dat de schadevergoedingen ten laste van de Vlaamse Gemeenschap zouden komen. Ik ben het daarmee eens, vooral omdat het een Vlaamse regelgeving is die compleet de mist is ingegaan. De Vlaamse Regering moet dus wel haar fout kunnen herstellen en in staat zijn om de betalingen te doen. Ik vind wel dat wanneer

gemeenten in de fout blijven gaan en zich niet voegen naar het arrest, ze wel in aanmerking moeten kunnen komen om een schadevergoeding te betalen: als ze zelf het arrest naast zich neerleggen, moeten ze op de blaren zitten. Ik ben wel voorstander van uw initiatief om een dading voor te stellen.

De voorzitter: De heer Ceyssens heeft het woord.

De heer Lode Ceyssens: Minister, ik dank u voor uw antwoord. U hebt het bij het rechte eind dat een vergunning niet kan worden ingetrokken. Dat zou concreet betekenen dat die vergunning uiteindelijk een andere vergunning is dan die vergunning die ter inspraak heeft gelegen. Dat zou lijnrecht indruisen tegen het Verdrag van Aarhus dat de inspraakregeling heeft vastgelegd.

Over de dading zou ik u meteen een waslijst van vragen kunnen voorleggen, maar ik meen dat er de volgende dagen meer duidelijkheid over zal komen en dat we ook nog vragen zullen kunnen stellen. Minister, het zal zaak zijn om een sluitende regeling te vinden waarbij het belangrijk is dat de schade ook daadwerkelijk is aangetoond. De onafhankelijke studie die u besteld hebt, zou hiervoor wel eens de basis kunnen zijn.

Ik wil toch pleiten om op korte termijn initiatieven te nemen die de zaken kunnen vergemakkelijken. Ik denk aan een eenvoudig vehikel om ervoor te zorgen dat de overdracht van woningen van de private ontwikkelaar naar een huisvestingsmaatschappij of zelfs van engagementen van een ontwikkelaar in de vorm van een overeenkomst met een sociaal verhuurkantoor, kunnen gebeuren. Ik hoor op het terrein geluiden van huisvestingsmaatschappijen die zeggen dat ze ze niet meer kunnen overnemen omdat de wettelijke basis ontbreekt. Minister, u hebt de middelen in de hand om de betrokkenen snel rond de tafel te brengen en na te gaan of dit op een of andere manier kan worden gefaciliteerd zodat de aangegane overeenkomsten kunnen worden uitgevoerd.

Minister Freya Van den Bossche: Ik vond de studie een interessante weg om op te gaan in geval de overheid zich telkens zou moeten verantwoorden voor een rechtbank. Als de private sector bereid zou zijn om via een dading te werken, dan is er geen nood aan een onderzoek om aan te tonen waarom ze geen schade zouden hebben geleden, omdat het een onwaarschijnlijk zwaar werk is. We zullen dat helaas moeten doen als we individueel en geval per geval tot bij de rechter worden gebracht. Ik heb geoordeeld om het voorlopig niet op te starten in de hoop daarmee geen soort van ‘oorlogsverklaring’ uit te zenden naar de overkant en eventuele gesprekken over een dading ‘gemakkelijker’ te maken – met gemakkelijk bedoel ik niet dat de Vlaamse overheid een gemakkelijke klant zal zijn – en dus aan te geven dat we niet noodzakelijk met getrokken messen tegenover elkaar moeten staan. Als de ene moet proberen aan te tonen dat hij maximale schade heeft geleden en de andere geval per geval moet proberen aan te tonen dat er geen schade is, dan zijn we vertrokken voor individuele juridische procedures. Uiteindelijk is een rechter dan de enige die kan oordelen. Als men dus meegaat in de redenering van een dading, dan is zo’n onderzoek niet meer raadzaam. Ik houd het vanzelfsprekend achter de hand wanneer een dading geen optie blijkt te zijn.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

■