

Zitting 2001-2002

13 maart 2002

BEKNOPT VERSLAG

MORGENVERGADERING

INHOUDSOPGAVE

Actualiteitsdebat

- Sociale huisvesting in Vlaanderen

(Sprekers : de heer Carl Decaluwe, mevrouw Veerle Heeren, mevrouw Ann De Martelaer, mevrouw Isabel Vertriest, de heren Mark Van der Poorten, Leo Peeters, Cis Schepens, Jan Penris en Jo Vermeulen, mevrouw Anne-Marie Baeke en minister Jaak Gabriels)

3

Motie van orde

- Voorstel tot spoedbehandeling

(Spreker : de heer Eric Van Rompuy)

10

Actualiteitsdebat

- Sociale huisvesting in Vlaanderen (*Voortzetting*)
(Sprekers : mevrouw Ann De Martelaer, de heer André Moreau, mevrouw Veerle Heeren, de heren Dirk De Cock, Jo Vermeulen, Robert Voorhamme, Dirk Holemans, Carl Decaluwe, Eric Van Rompuy en minister Jaak Gabriels) **10**
- Moties van aanbeveling **16**

Ontwerp van decreet

- Ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten
(Sprekers : de heren Jo Vermeulen, verslaggever, Bart De Smet, Jan Penris, Dany Vandebossche en Dirk De Cock, mevrouw Dominique Guns, de heer André Moreau en minister Paul Van Grembergen) **16**
- Artikelsgewijze bespreking **18**

Regeling van de werkzaamheden **18**

Berichten van verhindering **18**

MORGENVERGADERING VAN WOENSDAG 13 MAART 2002

Voorzitterschap van de heer Johan De Roo, eerste ondervoorzitter

– *De vergadering wordt geopend om 10.03 uur.*

ACTUALITEITSDEBAT

Sociale huisvesting in Vlaanderen

De voorzitter : Aan de orde is het actualiteitsdebat over de sociale huisvesting in Vlaanderen.

De bespreking is geopend.

De heer Carl Decaluwe : Niet alle fracties zijn vertegenwoordigd. Ik stel voor om de vergadering te schorsen.

De voorzitter : De minister en de meeste fracties zijn aanwezig, maar ik ben bereid de vergadering gedurende vijf minuten te schorsen.

– *De vergadering wordt geschorst om 10.05 uur.*

– *De vergadering wordt hervat om 10.14 uur.*

Mevrouw Veerle Heeren : Door het regeerakkoord, de opeenvolgende ministers, de beleidsnota en de beleidsbrieven over de sociale huisvesting, waren de verwachtingen hooggespannen. Nu stellen we vast dat er een complete chaos heerst, 63.000 gezinnen zijn wanhopig op zoek naar een betaalbare woonst.

De doelstelling van de regering was de bouw van 15.000 nieuwe sociale huurwoningen, boven op de normale aangroei van sociale woningen. Nu is niet langer zeker dat het gaat over bijkomende woningen. Hoe moeten we de doelstelling van het regeerakkoord interpreteren ? Ook het Rekenhof vraagt een duidelijke maatstaf.

Het Rekenhof beweert dat op 30 januari 2002 1.000 bijkomende woningen aanbesteed zijn. De minister daarentegen verklaarde op 1 maart jl dat er al 5.000 bijkomende woningen zijn. Kan hij dat verschil verklaren ?

Volgens de minister is alles te wijten aan het slechte management van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM). CD&V, hierin gesteund door het Rekenhof, vindt echter dat de

regering nooit duidelijk gemaakt heeft hoe de 15.000 bijkomende woningen gerealiseerd moeten worden. Zij heeft enkel de budgetten voor de sociale huursector verhoogd, maar de gemeenten en OCMW's geen extra middelen gegeven en evenmin het sociaal huurbesluit aangepast, opdat ook zij woningen zouden kunnen verhuren aan sociale voorwaarden.

Het was nochtans niet zo moeilijk om klaarheid te scheppen. Als de beheersovereenkomsten, zoals vereist door de Vlaamse wooncode, afgesloten zouden zijn met de sociale huisvestingsmaatschappijen, zou de VHM de bouw van bijkomende woningen kunnen afdwingen in plaats van enkel te sensibiliseren.

In theorie hebben de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VHM een grondreserve van 1590 hectare. Dat volstaat voor de bouw van 30.000 woningen. Door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is een belangrijk deel van deze reserve niet beschikbaar. Daarenboven zijn enkel in de provincie Antwerpen de gronden gescreend. Er is dus duidelijk onvoldoende overleg met de minister van Ruimtelijke Ordening.

Mevrouw Ann De Martelaer : In de commissie is reeds gezegd dat er voldoende gronden zijn, maar die worden niet aangewend. In veel steden staan woningen leeg en daar is nog ruimte voor sociale woningbouwprojecten. Het is verkeerd om te zeggen dat er onvoldoende gronden zijn.

Mevrouw Veerle Heeren : Er zijn inderdaad voldoende gronden, maar de ruimtelijke ordening laat niet toe dat deze gebruikt worden omdat het veelal gaat over woonuitbreidingsgebieden.

Mevrouw Isabel Vertriest : Het RSV wordt te veel als excuus gebruikt. Als elke gemeente een woonbehoeftestudie maakt, heeft men een duidelijke inventaris.

Ook de diensten van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Milieu hebben in 102 gemeenten 100.000 bijkomende kavels geïnventariseerd. Men is het RSV aan het uitvoeren. Het komt er op aan de gegevens, die er zijn, te gebruiken.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik vraag duidelijkheid voor de gemeenten. Laat hen weten waar ze aan toe zijn. De vooropgestelde doelstellingen moeten bereikt worden. De problematiek van de gronden

speelt hier een belangrijke rol.

Minister Jaak Gabriels : Men probeert hier duidelijk komaf te maken met het huidige beleid, terwijl men het vorige beleid tracht te vergeten. (*Samenspraken*)

De meerderheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen werken aan een inventarisatie van de beschikbare bouwgronden. Vooraleer men zijn doelstellingen wil bereiken moet men immers eerst een inventarisatie maken.

De heer Mark Van der Poorten : Het schoentje knelt bij de hogere overheid. Deze laat de woonbehoeftestudies, die opgemaakt werden door de lokale overheden, immers al te vaak links liggen.

De heer Leo Peeters : Men houdt hier een terecht pleidooi voor een groei van de woonuitbreidingsgebieden. Het is echter een feit dat de woonbehoeftestudies al te vaak misbruikt worden voor speculatie. Bouwgronden zijn de laatste jaren immers de meest rendabele belegging geworden. Ga, als hogere overheid, dus in tegen speculatie en geef de gemeenten ook de middelen om hier tegen in te gaan.

De heer Cis Schepens : Het lukt de gemeenten vaak om gronden vrij te maken. De lokale huisvestingsmaatschappijen zijn echter vaak bang voor de VHM.

Mevrouw Veerle Heeren : Er moeten meer middelen voorzien worden zodat er bouwgronden kunnen aangekocht worden. Ik verzin dit niet. Dit werd ook al bevestigd door het Rekenhof, de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het gaat echter niet alleen om het grondbeleid. Men moet ook beschikken over de nodige financiële middelen om woningen te realiseren. De financiële middelen voor de investeringsprogramma's moeten dan ook opgetrokken worden.

De middelen, die ter beschikking gesteld worden door de Vlaamse overheid, worden echter al te vaak verward met het geheel van investeringen. Voor de buitenstaander gaat het hierbij om een miljardendans.

De waarheid is echter genuanceerder. De inbreng van de belastingbetaler is immers slechts een fractie van de totale kostprijs. Zo worden de lonen van de ambtenaren, werkzaam binnen de VHM, vergoed

door de beheerskosten aangerekend aan de verschillende bouwmaatschappijen.

De vraag is echter of dit volstaat voor de realisatie van 15.000 bijkomende woningen. Ik verwacht van de minister duidelijke garanties dat er voor 15.000 geplande bijkomende woningen ook geld is om deze te bouwen en duidelijkheid wie nu precies wat inbrengt. Wellicht moet het solidariteitsprincipe tussen verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen hier ook maar spelen.

Omwille van verschillende redenen slaagt de VHM er niet in het verhoogde investeringsprogramma uit te werken. Vooreerst is er een onvoldoend aanbod vanwege de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Verder is er de nog steeds groeiende wachtlijst voor de financiering van de subsidies voor bouw- en renovatieprojecten (SBR). De procedurebesluiten van 19 december 1996 hebben er tevens toe geleid dat de sociale huisvestingsmaatschappijen onder twee voorgedij-instanties zijn moeten komen te werken.

Tenslotte is het ook zo dat men geconfronteerd wordt met een groeiende onwil vanwege de gemeenten om nog sociale huurwoningprojecten toe te laten op hun grondgebied.

Hieruit blijkt dat er twee ongelijkwaardige en zelfs elkaar beconcurrerende financieringsmechanismen bestaan. Een dergelijke concurrentie leidt tot inefficiëntie. Men komt immers tot een onderbenutting van het normale investeringsprogramma en een overbevraging van het SBR-programma.

Minister Jaak Gabriels : Men is zeer selectief in de weergave van de gegevens van het Rekenhof. Het Rekenhof stelt dat we vorig jaar alle beschikbare kredieten benut hebben.

Mevrouw Veerle Heeren : Creëer één investeringsmaatschappij en organiseer geen concurrentie tussen de verschillende financieringsmechanismen. Het Rekenhof vraagt trouwens ook dat men tot één financieringsprogramma zou komen.

Minister Jaak Gabriels : Men weet toch dat de Federatie van Bouwmaatschappijen gevraagd heeft dat het aantal SBR-projecten zou toenemen.

Mevrouw Veerle Heeren : Dit is pertinent onwaar.

De heer Carl Decaluwe : De minister vertelt onwaarheden. Wijzig gewoon de percentages van de investerings- en SBR-programma's. Per arrondissement bestaan er immers cijfers over de objectieve woonbehoeften. De SBR is echter het persoonlijk speelgoed van de minister. Daar gaat het hem om.

Minister Jaak Gabriels : De meeste sociale huisvestingsmaatschappijen worden beheerst door de CD&V en niet door de VLD.

De heer Carl Decaluwe : Het gaat hier om een politiek spel. Dat is de realiteit. Durft men eens een analyse maken ?

Minister Jaak Gabriels : Ik hou me niet bezig met politieke spelletjes. Ik wil enkel inspelen op de bestaande behoeftes.

De heer Carl Decaluwe : De VLD heeft dit dossier ten koste van de belangen van de sociale huisvesting gepolitiseerd.

Minister Jaak Gabriels : Ik word hier geconfronteerd met aantijgingen waarvoor elk bewijs ontbreekt.

Mevrouw Veerle Heeren : Het financieringssysteem is allesbehalve transparant.

Ook het Rekenhof laat zich zeer negatief uit over de aanpak van de realisatie van 15.000 bijkomende sociale woningen. Het is overduidelijk dat de ambitieuze doelstelling niet zal worden gehaald en dat dit enkel te wijten is aan de stoelendans op het departement Huisvesting, waar we op slechts twee jaar tijd vier ministers zagen passeren. (*Applaus bij CD&V*)

Op een interpellatie over de thesaurieproblemen van de VHM antwoordde de minister in commissie, dat hij 30 miljoen euro had gevonden, ondanks de bewering van de VHM dat er geen geld meer was. Is het trouwens niet eigenaardig dat de bedrijfsrevisor en de commissarissen niet tijdig hebben gewezen op deze problemen ? Zelfs het Rekenhof blijft het antwoord schuldig op de vraag waar die 30 miljoen euro dan wel vandaan komt.

De herfinanciering van de leningen die vervallen in 2002 en het aanpakken van de mijnwerkersleningen kunnen wat financiële middelen opleveren, maar zeker geen 30 miljoen euro. Kan de minister daar duidelijkheid over verschaffen ?

De privaat-publieke samenwerking (PPS) wordt naar voren geschoven als de grote oplossing voor alle problemen.

PriceWaterhouseCoopers (PWC) heeft een systeem uitgewerkt om op korte termijn 10.000 woningen te realiseren. De contouren van dit systeem zijn verre van duidelijk. De ervaring leert ons dat PPS vaak allesbehalve goedkoop blijkt te zijn. Kan de minister garanderen dat een sociale woning in het nieuwe systeem minder zal kosten dan een woning die wordt gerealiseerd volgens het klassieke investeringsprogramma ? Zal de sociale huurder opdraaien voor het hogere BTW-tarief dat geldt in de privé-sector ?

Een reorganisatie van de sector blijft intussen nodig. Een rationalisatie en verdere professionalisering dringen zich op om een dynamisch beheer en kwaliteitsvolle dienstverlening te kunnen waarborgen. Daarvoor moet de opdeling tussen de huur- en koopsector op middellange termijn worden afgebouwd.

Volgens CD&V moet er een overkoepelende woonfederatie komen, waarin de socialehuur- en socialekoopmaatschappijen, de erkende kredietvennootschappen en de socialeverhuurkantoren zijn vertegenwoordigd. Huisvestingsmaatschappijen zijn immers het best geplaatst om woningzoekenden bij te staan. Het woonbeleid moet vertrekken van de mensen die een woning zoeken en de instellingen moeten een efficiënt antwoord bieden op hun vragen.

De beslissing van de raad van bestuur van de VHM over de reorganisatie sluit volledig aan bij de visietekst van CD&V over Goed Wonen.

De kerntaken en de controle- en bankfunctie moeten worden herbekeken, terwijl de VHM zeker haar rol als kennis- en informatiecentrum moet blijven ontwikkelen. De dag nadat de minister in de commissie had beloofd hierover van gedachten te zullen wisselen met de raad van bestuur van de VHM, konden we in de krant lezen dat hij de top van de VHM zou schorsen. Is er sprake van een schorsing ? Zo ja, op basis van welke criteria ?

De negatieve berichtgeving zorgt voor chaos bij de ambtenaren die hun werk in eer en geweten proberen te doen. We moeten vermijden dat bekwame en gemotiveerde personeelsleden bij de VHM weggaan. Waarom weigert de minister elk gesprek ? Hanteert hij een verrottingsstrategie om de pil van de PPS

makkelijker verteerbaar te maken ?

Het huisvestingsbeleid van deze regering kent vele tekortkomingen : realisaties blijven achterwegen, de sector werd niet hervormd, de financieringssystemen blijven onduidelijk. De vergelijking met een duivenkot dringt zich op : de ene minister volgt de andere op, maar de duiven willen niet vallen. De gewone mensen zijn weer het slachtoffer. En zij zijn het wachten meer dan beu. (*Applaus bij CD&V*)

De heer Cis Schepens : Dit debat over de sociale huisvesting komt twee jaar te laat, omdat het onderzoek naar de wantoestanden bij de socialehuisvestingsmaatschappijen en naar het manke management van de VHM aantoonde dat er al lang heel wat verkeerd loopt. Het grote verloop van ministers draagt niet bij tot een accurate reactie op de problemen. Maar eigenlijk komt dit debat ook drie weken te vroeg. Er is immers een schorsingsbesluit van de Vlaamse regering tegen het huidige management van de VHM.

Als nieuwkomer ondervond ik heel wat moeite om een weg te vinden in het kluwen van de sociale huisvesting, een kluwen waarvoor deze regering niet verantwoordelijk is. Ik had bewondering voor de andere commissieleden die jongleerden met diverse afkortingen. Ik wil erop wijzen dat minister Gabriels pas sinds juni 2001 bevoegd is voor deze materie, en nu toch al met heel wat initiatieven komt.

De audit naar de wantoestanden loopt nog steeds, maar een tussentijds rapport bevestigt het waarheidsgehalte van de in de artikelenreeks van De Morgen geschilderde 'laakbare feiten', zoals ze in de commissie genoemd werden.

Het zou verhelderend zijn om na te gaan of voor deze laakbare feiten ook gebruik werd gemaakt van belastingsmiddelen.

Graag kreeg ik klaarheid over het management. Komt er nu een crisismanager ?

Bovendien moet er een duidelijke scheiding komen tussen beleidsvoorbereidend en beleidsuitvoerend werk. Tegelijk moet het Vlaams Woningfonds verzelfstandigen. Controle op de sociale huisvestingsmaatschappijen komt de administratie toe. En tussen de Vlaamse Regering en de Vlaamse Huisvestingmaatschappij moet een duidelijke beheersovereenkomst worden afgesloten. Dit moet ook gebeuren met de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De versnippering van 118 huisvestingsmaatschappijen is van het goede te veel. Zij moeten streekgebonden samenwerken en op termijn fusioneren om het peil van de dienstverlening te verbeteren.

Mevrouw Ann De Martelaer : Over beheersovereenkomsten moeten we niet alleen praten, we moeten die nu eindelijk realiseren. Want in de commissie stelt u dat we nog wachten op een beter beleid.

Minister Jaak Gabriels : Voor het einde van maart zal ik aangeven waar we naartoe willen met die beheersovereenkomsten. Ook op welke manier dit zal gebeuren.

Mevrouw Ann De Martelaer : U wil dus eind deze maand met deze overeenkomsten starten.

Minister Jaak Gabriels : Inderdaad, in het kader van een debat over beter bestuurlijk beleid wil ik die beheersovereenkomsten invullen.

Mevrouw Ann De Martelaer : Maar dat is een zeer uitvoerig debat.

Minister Jaak Gabriels : Met die beheersovereenkomsten zijn we ook al jaren bezig.

Mevrouw Ann De Martelaer : Met de sociale huisvesting bestaan er veel problemen, langer wachten kan dus niet.

De heer Cis Schepens : Dezelfde studie van PWC zegt dat we door de bomen het bos niet meer zien. Zowel de Vlaamse Huisvestingmaatschappij als de sociale huisvestingsmaatschappijen én de andere actoren moeten geherstructureerd, zodat iedereen zijn rol kent. Ik roep CD&V op om dit te steunen.

De huursubsidies moeten rekening houden met de leefomgeving en de normen moeten rekening houden met de concrete woonbehoeften.

Een totaal van 15.000 bijkomende sociale woningen blijft een prioriteit. Maar de overheid kan dat niet alleen. Komt er in september een vervolg op het impulsprogramma inzake nieuwbouw ?

De heer Carl Decaluwe : Wat de VLD echt wil is mij niet duidelijk. Volgende elementen storen mij. Uw stelling dat we moeten investeren volgens de behoeften doet mij zeggen dat de huidige investeringsprogramma's niet op wetenschappelijk

onderzoek gebaseerd zijn. Niets is echter minder waar.

In het verleden zou er bovendien gebrek aan management zijn geweest, terwijl ik zelf ondervoorzitter was. In geen enkele audit heb ik echter iets over mismanagement gelezen.

En waar is het schorsingsbesluit ? En waar haalt u op 24 uur tijd 1,2 miljard frank vandaan ? U hebt het ook over foute berekeningen, terwijl het maar om een Excell-fout gaat namelijk 2003 of 2004.

Minister Jaak Gabriels : Wat u zegt, klopt niet. Ik ontken dat de advocaat van de Vlaamse regering dat op een informele bijeenkomst gezegd heeft. U neemt uw wensen voor werkelijkheid. Een duidelijk feit is dat de raad van bestuur zijn vertrouwen in het management opgezegd heeft.

Men is voor die beslissing niet over een nacht ijs gegaan. Men probeert te komen tot een efficiënt organisme om de doelstelling van sociale huisvesting te realiseren.

Waar komt het genoemde bedrag vandaan ? Driehonderd miljoen frank is afkomstig van de lopende KBC-rekening, 650 miljoen frank van de herfinancieringssector huur en 450 miljoen frank van het vrijmaken van de mijnwerkersleningen.

Als men een rondzendbrief naar de sociale-huisvestingsmaatschappijen had gestuurd met het bericht dat men niet meer kon rekenen op aanvullende financiering, zou dat demotiverend werken en zou men nog verder afstaan van de doelstelling. Ik aanvaard dat niet en vind dat de maatschappijen moeten meewerken om de doelstellingen te halen in functie van de mensen die het nodig hebben.

De heer Carl Decaluwe : De minister bewijst met dergelijke uitspraken dat hij zijn dossiers niet kent. Hij heeft 1,3 miljard frank gevonden en verwijst daarvoor naar de mijnwerkersleningen, maar hij vergeet dat er op 31 maart 2002 190.000 euro vrijkomt. Er kan nog eens 9 miljoen en 375.000 Euro vrijgemaakt worden. De minister had daarvoor de rekeningsagenten moeten overtuigen en ook ministeriële besluiten moeten vinden. Dat is geen nieuw geld, maar het dient om de liquiditeitsproblemen te verhelpen.

Voorts klopt het dat er 300 miljoen frank op de KBC-rekening staat. Dat is een bewuste keuze

geweest van goed financieel beheer.

Minister Jaak Gabriels : Hoe durft u dat te zeggen ? Het gaat om een rekening zonder interestopbrengsten. Ik zal u de factuur bezorgen van wat die methode ons heeft gekost.

De heer Carl Decaluwe : Het gaat om een rekening met interest. Dat geld is nodig om de ups en downs in de betalingen op te vangen. Men mag niet vergeten dat de VHM geen verwijlinteressen betaalt.

Het geld kan dus best niet gebruikt worden voor nieuwbouw. Als mensen woningen willen, doet men dat beter met gewone investeringsprogramma's en niet met SBR : dat laatste is duurder.

Voorts blijft de vraag hoe de zogenaamde bullet-lening in elkaar zit. In 1994 heeft men een lening voor acht jaar afgesloten. Men heeft de hoofdsom opgedaan en ondertussen rente betaald. Op het einde van het jaar moet men de hoofdsom opnieuw in de leningsmachtiging opnemen, wat een gat in de begroting zou vormen. Het Rekenhof heeft daar voortdurend voor gewaarschuwd en de raad van bestuur van de VHM was daarvan op de hoogte.

Wat ik de minister vooral verwijt, is dat er na het aftreden van voormalig minister Sauwens, die als enige een werkgroep over de achterstallige 9 miljard frank van het Vlaams Gewest heeft opgericht, daarmee niets meer is gedaan. Men kan de vorige regering niets verwijten vanwege de thesaurie. *(Samenspraken)*

Ik wil gewoon uitleg van de minister.

Minister Jaak Gabriels : Ik heb gezegd wat de samenstelling is. Als een maatschappij afwijkt van haar doel om woningen te bouwen, dan kunnen bepaalde mensen in gebreke gesteld worden.

De heer Cis Schepens : De heer Decaluwe zegt dat ik de minister beschuldig van een verkeerd beleid. Ik heb hem alleen meer uitleg gevraagd over de werking van het management. Wat gaat er daarmee gebeuren ? Als het gaat over de steun die ik verleen aan CD&V, betreft het alleen zaken waarover mevrouw Heeren gesproken heeft. Ik ben niet over 300 miljoen euro begonnen.

Wat de PPS betreft, is in de commissie gesproken over een goed doordacht systeem. Het komt erop neer dat er verschillende structuren mogelijk zijn waarbij er bij de aanbestedingsprocedure voldoende

ruimte gelaten wordt voor de privé-partner om creatieve oplossingen naar voren te schuiven. Het gaat om een eenmalige som van 1,9 miljoen frank per woning om ingeschreven te worden. Dat is beter dan de vroegere zogenaamde PPS-structuren, zoals het systeem-Waltniel en Domus Flandria.

De overheid moet een actief woonbeleid voeren en dient aandacht te hebben voor het geheel. Momenteel worden we geconfronteerd met een huisvestingsbeleid dat grotendeels in handen is van extern verzelfstandigde overheidsmonopolies. Er ontbreekt een coherente strategische visie die op lange termijn een duurzaam woonmilieu in Vlaanderen ondersteunt. Het onevenwicht dat daardoor gecreëerd is, brengt grote onzekerheden met zich mee, zowel beleidsmatig als individueel. Opnieuw dreigen de kwetsbare groepen uit de boot te vallen. Ze komen onvoldoende aan bod en blijven op het zwarte wooncircuit aangewezen. Daarom moet de overheid een stabiele omgeving creëren met een beperking van de risico's. Ik hoop dat de minister in zijn uitdagingen zal slagen en dat de huisvestingssector het binnenkort veel beter zal doen. (*Applaus bij de VLD, sp.a, AGALEV en VU&ID*)

De heer Jan Penris : Dit debat komt te vroeg om een afrekening te maken van het gevoerde beleid maar niet om een tussentijdse balans te maken. In de commissie komen deze onderwerpen bijna wekelijks aan bod. Het gaat dan over de doelstelling die de regering bij het begin van deze legislatuur heeft gesteld, met name het realiseren van 15.000 bijkomende woningen, over haar ambities met betrekking tot het financiële stelsel en de hervorming van de beheersstructuren, en over de ambitie van minister Gabriëls om op een andere manier aan sociale woningbouw te doen.

De regering zal er niet in slagen 15.000 bijkomende sociale woningen te bouwen. Dat is financieel onhaalbaar en bovendien is daarvoor onvoldoende grond voorradig. Dat is pijnlijk voor de mensen op de wachtlijst, maar geen drama voor de regering omdat de kiezer haar daarop niet zal beoordelen.

De bewoners hebben andere zorgen en klagen vooral over de leefbaarheid van de sociale woningen. Om daaraan te verhelpen zijn geen bijkomende middelen nodig, alleen wat politieke moed om decretaal in te grijpen. Leefbaarheid heeft te maken met veiligheid, comfort en betaalbaarheid. Veel huurders klagen over de hoge huurlast en over andere bijkomende lasten. Ik heb een voorstel van decreet ingediend om

de sociale lasten te lenigen.

Het is voorts glashelder dat de reguliere middelen lang niet volstaan om de ambities waar te maken. In de zoektocht naar alternatieven, is men bij de magische PPS terechtgekomen. Ik ben geneigd PPS alle kansen te geven en de studie van PWC overtuigt me enigszins, maar ik besef dat het debat nog niet rond is. Bovendien blijf ik sceptisch omdat PPS totnogtoe alleen maar in de havensector werkt. We moeten evenzeer rekening houden met mislukkingen als de Liefkenshoektunnel.

Wat iedereen al had vastgesteld, wordt nu in de audit bevestigd : er schort een en ander aan de beheersstructuur van de VHM. Er zijn al een aantal voorstellen gelanceerd om daaraan te verhelpen : één loket of een fusie van de verschillende maatschappijen.

Er is evenwel nog geen definitieve oplossing. Ik denk niet dat we zoals in Nederland moeten werken aan één centrale instelling die de hele huisvestingssector beheert. De Nederlandse sociale huisvesting is bouwkundig geen voorbeeld.

Ten slotte is de tijd van de grote complexen voorbij. Projecten dienen voortaan kleinschalig te zijn en ingebed in de stads- of dorpskernstructuur. Dat betekent wel dat de projecten duurder zullen worden en dat we er minder snel in zullen slagen 15.000 bijkomende sociale woningen te bouwen.

We zullen minister Gabriëls echter niet beoordelen op dat laatste cijfer. Veel belangrijker is dat hij snel klaarheid schept over de financiering en de beheersstructuur, en dat hij een oplossing vindt voor het leefbaarheidsprobleem.

De heer Jo Vermeulen : We kunnen het verleden onmogelijk wegvegen. Het is niet omdat we voortaan voor kleinschalige projecten opteren, dat we mogen doen alsof de grootschalige projecten niet meer bestaan.

De heer Jan Penris : Iedereen was het erover eens om bijvoorbeeld de Silvertop te behouden. (*Applaus bij het VB*)

Mevrouw Anne-Marie Baeke : De huisvestingssector is door allerhande mistoestanden en financiële perikelen in een stroomversnelling geraakt.

Bovendien slaagt de sector er niet in de

doelstellingen te realiseren, waardoor het vertrouwen van de bewoners en iedereen die op een wachtlijst staat, weg is.

Omdat wij dat vertrouwen dringend moeten herstellen, mogen we ons niet verschuilen achter een debat over de structuren. Hoe belangrijk die structuren ook zijn, voor de sp-a blijven de mensen belangrijker. Een sociale huisvesting op mensenmaat betekent degelijke, betaalbare en goedgelegen woningen.

Omdat nog meer dan 60.000 gezinnen op de wachtlijst staan, blijven de 15.000 bijkomende woningen een absolute prioriteit. Bovendien worden OCMW's met bijkomende uitdagingen geconfronteerd : specifieke groepen als daklozen, delinquenten, bejaarden en gehandicapten hebben behoefte aan specifieke huisvesting onder begeleiding. Het debat daarover dienen we dringend te voeren.

De gemeenten moeten een belangrijker rol spelen in het woonbeleid. Ze coördineren het lokale woonbeleid nu al. Althans op papier want het is wraakroepend dat nogal wat gemeenten weigeren een sociaalhuisvestingsbeleid te voeren.

Een aantal steden heeft al autonome stadsbedrijven opgericht omdat ze goed beseffen dat ze bevoorrechte partners kunnen worden. Als we de situatie willen verbeteren, zullen de gemeenten sturend moeten optreden en goed uitmaken waar ze op lange termijn naartoe willen.

Mevrouw Veerle Heeren : Volgens sp-a moeten de steden een grotere rol spelen. Is het de bedoeling dat er gemeentelijke autonome bedrijven komen, die enkel verantwoordelijk zijn voor het grondbeleid, of moeten die bedrijven ook zelf woningen bouwen ?

Mevrouw Anne-Marie Baeke : Niet enkel steden, maar ook gemeenten kunnen woningen bouwen. Kleinere gemeenten kunnen daarvoor eventueel samenwerken met andere gemeenten. Er zijn immers een aantal factoren, die de sociaalhuisvestingsmaatschappijen niet kunnen beïnvloeden.

Mevrouw Veerle Heeren : De meerderheid van de aandelen van de huisvestingsmaatschappijen is in handen van de publieke sector, vaak de gemeenten en de OCMW's. Ik begrijp dat er gepleit wordt voor een grotere inbreng van de steden, maar ben niet overtuigd van het belang van gemeentelijke

autonome bedrijven. In steden zijn er vaak al grote bouwmaatschappijen.

Mevrouw Anne-Marie Baeke : De privé-aandeelhouders blokkeren dikwijls bepaalde activiteiten van een maatschappij.

Het is niet de bedoeling om andere maatschappijen op te doeken. Door de oprichting van een autonome bouwbedrijf kan de gemeente actief participeren en eventueel samenwerken met privé-partners om meer sociale woningen te bouwen.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik zou graag de mening van de minister hierover kennen.

Minister Jaak Gabriels : Hoe meer initiatiefnemers, hoe beter. Ook gemeenten en OCMW's kunnen initiatieven nemen, al dan niet in samenwerking met privé-partners.

Mevrouw Anne-Marie Baeke : Stedelijke gebieden hebben andere huisvestingsproblemen dan landelijke gebieden. Er is behoefte aan een beleid op maat. Door de instroom van gezinnen met lage inkomens, daalt de inkomenscoëfficiënt in stedelijke maatschappijen sterker dan in landelijke gemeenten.

Daarom moet het Solidariteitsfonds de solidariteit tussen de verschillende huisvestingsmaatschappijen bevorderen.

Kleinere gemeenten hebben niet onmiddellijk de knowhow en de financiële mogelijkheden om een woonbeleid te voeren. Intergemeentelijke samenwerking kan een oplossing bieden. De Vlaamse overheid moet hen helpen. Welke initiatieven zal de minister daartoe nemen ?

Het uitgangspunt moet de bewoner van een sociale woning zijn. De gemeenten, het aanspreekpunt voor huisvesting, dienen werk te maken van een éénloketsysteem. De inwoners moeten echter ook zelf kunnen participeren.

Om de doelstelling van 15.000 bijkomende sociale woningen te halen, zijn op korte termijn verschillende maatregelen noodzakelijk, onder meer een duidelijke taakomschrijving en reorganisatie van de sociaalhuisvestingsmaatschappijen en de VHM en een duidelijk, eenvoudig en soepel financierings- en controlesysteem.

Misschien kan men ook hier denken aan inspraak van en controle door de bewoners zelf. Openheid en

nauwe samenwerking met hen kan de sector weer geloofwaardig maken.

Wat zijn de concrete voorstellen van de minister ? PPS kan niet tegen elke prijs. Het voorstel van PWC laat nog veel vragen onbeantwoord, onder meer over het te gebruiken BTW-percentages en de renovatiekosten. PPS moet duidelijker gedefinieerd worden en het voorstel dient technisch verfijnd te worden. De verschillende partners moeten aan een aantal duidelijke voorwaarden voldoen.

Het handhaven van strenge kwaliteitseisen is noodzakelijk om de kostenspiraal in bedwang te houden. Het is belangrijk dat de huurprijzen niet stijgen. Het rendement van de privé-sector moet begrensd worden. Het streven naar winst zou kunnen leiden tot grotere complexen en hoogbouw. Ook dan moet voldoende aandacht besteed worden aan de omkadering en de woonkwaliteit.

Bij PPS zal de huisvestingsmaatschappij de woning, waarvan ze geen eigenaar is, doorverhuren aan de bewoner. Ze moeten klachten over de kwaliteit van onder meer onderhoud doorgeven aan de eigenaar, die niet noodzakelijk meer middelen zal investeren.

Moet de sociale-huisvestingsmaatschappij dan de bijkomende kosten dragen ? Wat gebeurt er indien een van de privé-partners zou failliet gaan ?

Het mag overigens niet bij dit ene PPS-voorstel blijven. Er zijn nog andere formules, zoals bijvoorbeeld gemengd bouwen, mogelijk.

Er is dus, op korte termijn, nog heel veel werk aan de winkel. De hervorming van de sector is echter geen gemakkelijke klus.

Alleen hebben duizenden gezinnen hier geen boodschap aan. Elke dag dat hun het recht ontzegd wordt om te wonen in een goede, kwaliteitsvolle en betaalbare woning, is een dag te veel. (*Applaus*)

MOTIE VAN ORDE

Voorstel tot spoedbehandeling

De heer Eric Van Rompuy : Wij vragen voor deze namiddag de spoedbehandeling van ons voorstel van resolutie betreffende het herstel van de wettelijkheid in Wezembeek-Oppem.

De voorzitter : We zullen ons om 16 uur over dit

voorstel tot spoedbehandeling uitspreken. (*Instemming*)

ACTUALITEITSDEBAT

Sociale huisvesting in Vlaanderen (*Voortzetting*)

Mevrouw Ann De Martelaer : Ik ben blij met dit debat over de huisvesting. Ook de publieke belangstelling is groot. Huisvesting is belangrijk omdat iedereen het recht heeft om te wonen in een goede, betaalbare woning.

De sociale huisvesting in Vlaanderen kent heel wat problemen. We hebben dus geen reden om te juichen. De situatie is echter niet hopeloos maar we moeten alle krachten bundelen.

De start van deze legislatuur was nochtans veelbelovend. In het regeerakkoord werden immers een aantal contouren van het huisvestingsbeleid vastgelegd. Tot op heden werd er echter nog niets wezenlijks gerealiseerd. Huisvestingsbeleid is immers veel meer dan enkel het bouwen van 15.000 bijkomende sociale huurwoningen.

Alhoewel de Vlaamse Wooncode stipuleert dat het solidariteitsfonds tussen de verschillende huisvestingsmaatschappijen reeds in 2001 had moeten in voege treden, werkt het tot op heden nog steeds niet. De bedoeling van het solidariteitsfonds was dat de rijkere sociale-huisvestingsmaatschappijen, de armere zouden helpen. We stellen echter vast dat de groep sociale huisvestingsmaatschappijen met een laag inkomenscoëfficiënt nog steeds toeneemt.

Vroeger waren de bewoners van sociale woningen voornamelijk arbeiders die zich geen eigen woning konden permitteren. Zij huurden hun woning van de sociale huisvestingsmaatschappij, die op deze manier haar inkomsten verwierf. T

oen werd sociaal wonen nog als positief ervaren. Heden te dage bestaat de huurpopulatie van sociale huurwoningen echter vaak, voor het overgrote deel, uit mensen die leven van een vervangingsinkomen.

Het gaat hier dus om een inkomen dat nooit zal stijgen. Uiteraard draagt de verhurende sociale-huisvestingsmaatschappij hier de gevolgen van. Binnen het solidariteitsfonds kan men geen solidariteit verwachten van maatschappijen die het zelf al financieel moeilijk hebben.

De heer André Moreau : De sociale-huisvestingsmaatschappijen hebben inderdaad vaak te kampen met financiële problemen. Ook in Tienen slagen de lokale huisvestingsmaatschappijen er niet in, precies wegens dat gebrek aan financiële middelen en ondanks de steun van de stad en het OCMW, om een aantal projecten te realiseren. De gemeenten moeten dus meer financiële armslag krijgen. Anders blijft de toestand hopeloos.

Mevrouw Ann De Martelaer : Het verhaal van Tienen illustreert mijn betoog : een arme huurderspopulatie brengt de sociale huisvestingsmaatschappijen in financiële problemen.

Mevrouw Veerle Heeren : Het sociale-huurbesluit zou moeten opengetrokken worden naar de hogere inkomensklassen. Problemen rond leefbaarheid zouden zo kunnen opgelost worden. Rijkere mensen zijn immers bereid om meer te betalen voor een aangepaste woning. Op die manier kan een sociale mix mogelijk gemaakt worden.

Mevrouw Ann De Martelaer : En dan is er de mythe van de eigendomsverwerving : sociale huurders moeten eigenaar kunnen worden. Maar hoe zullen de mensen met de laagste inkomens ooit leningen kunnen aangaan, een woning verwerven of hun woning onderhouden ?

In de regeringsverklaring wordt melding gemaakt van de heroriëntering van de tegemoetkomingen aan particulieren. De heer Sauwens gaf een voorzet met de tijdelijke bouw- en renovatiepremie, maar wat gebeurt er nu ? Hoe zit het met de afschaffing van de ondergrens voor de berekening van huurprijzen en het toegankelijker maken van de privé-huurmarkt door de combinatie van huursubsidies met huurrichtprijzen ?

Agalev staat volledig achter de doelstelling om 15.000 bijkomende sociale woningen te bouwen. De nood is trouwens veel groter : een behoeferaming maakt gewag van 90.000 sociale woningen. Slechts 5,2 procent van het Vlaamse woningenbestand is sociaal, wat beschamend weinig is.

De minister maakt zich sterk dat deze doelstelling het koste wat het kost gerealiseerd moet worden, wat niet eenvoudig zal zijn. Ik heb trouwens altijd geleerd dat je eerst de bestaande problemen moet oplossen, voordat je met iets nieuws begint, een principe dat hier met de voeten wordt getreden. De huisvestingssector verkeert al jaren in problemen en de beleidsnota 2000-2004 maakt terecht melding van

het feit dat de financieringsstromen moeten worden onderzocht. Van dit onderzoek maakt men echter geen gebruik om de oude systemen te evalueren en bij te sturen, maar om een nieuw systeem naar voren te schuiven : de publiek-private samenwerking. Deze samenwerking is niet nieuw en kende al enkele voorgangers. De ervaring leert ons dat zij zowel voor- als nadelen biedt, maar dat het zeker geen toverwoord is. Wij willen weten wat dit ons zal kosten, niet alleen op korte, maar ook op lange termijn. Het is geen oplossing om een nieuw systeem te lanceren naast de al bestaande. Daar zal Agalev nooit akkoord mee gaan.

Dat impliceert nog niet dat wij tegen publiek-private samenwerking zijn. PPS moet echter wel worden geënt op de bestaande systemen, die moeten worden bijgestuurd. En daarvoor moeten we gebruik maken van de instrumenten waarover we beschikken, zoals de VHM.

Het verhaal over de VHM begint stilaan op een soap zonder eind te lijken. De VHM blijft echter een instrument om de zwaksten van onze samenleving te bereiken. Wij hebben de knowhow van de VHM daarbij broodnodig. Het is niet langer houdbaar dat de maatschappij zowel bankier, investeerder, controleur als beheerder moet zijn. Waarom kunnen we met de VHM en sociale-huisvestingsmaatschappijen geen beheers-overeenkomsten afsluiten ?

Huisvestingsproblemen situeren zich ook op de privé-markt. 300.000 particuliere woningen zouden zich in zeer slechte staat bevinden, maar toch duur worden verhuurd. Met stadsvernieuwingsprojecten en het stedenfonds wil men de stadskankers aanpakken. Daarbij mag de sociale huisvesting niet uit het oog worden verloren.

Sociale huisvesting is ook nauw verbonden met ruimtelijke ordening. Wordt in de gemeentelijke structuurplannen die momenteel worden uitgewerkt, wel voldoende rekening gehouden met de sociale huisvesting ?

Agalev is van mening dat er een voldoende basis is voor een sociaal huisvestingsbeleid, waaraan prioritair uitvoering moet worden gegeven. Publiek-private samenwerking is slechts mogelijk, indien deze geënt wordt op de bestaande systemen. Wij sluiten ons niet aan bij het credo dat sociale huurders ook eigenaars moeten worden.

De VHM moet niet morgen, maar vandaag al terug

operationeel worden, waarbij beheersovereenkomsten moeten worden afgesloten.

Ik ontmoette deze week een man, die me erop wees dat wij in 2020 met een nieuw probleem te kampen zouden krijgen : dat van 80-jarige weduwen die in een ferme met mooi uitzicht hulpeloos ver van de dorpskern wonen. Dit om erop te wijzen dat ons huisvestingsbeleid niet stopt in 2004.

De heer Dirk De Cock : De huisvestingssector is in beweging, we zijn zelfs in het oog van de storm terechtgekomen. Door de heisa in de pers over de VHM kwam de sector niet bepaald in een fraai daglicht te staan. De rust moet terugkeren, zodat we weer al onze aandacht kunnen schenken aan de mensen die tegen een betaalbare prijs op zoek zijn naar kwalitatieve woonzekerheid in een behoorlijke woonomgeving. De wantoestanden en de audit zijn één zaak, de continuïteit van het beleid en een gezond functioneren van onze instellingen een andere. We mogen ons niet beperken tot kijken naar het verleden. We kunnen niet om de recente gebeurtenissen rond de VHM heen.

Over de resultaten van het eerste deel van de audit hebben we in de commissievergadering van 26 februari grondig gediscussieerd. Hopelijk krijgen we een even grondige toelichting bij het tweede deel. Toen werd ook de motie over de VHM voorgelezen. Er wordt in gepleit voor structurele veranderingen en een herformuleren van de kerntaken, wat een vernieuwd management vereist. Na de schorsing van de directeur-generaal en zijn adjunct ging de minister ook op zoek naar een crisismanager. Beiden worden zware fouten aangerekend, maar ingelicht over hun schorsing zijn ze evenmin, zodat ze verder werken. Dat scheidt verwarring. Hier moet de minister de knoop doorhakken. Qua procedure niet gemakkelijk, maar duidelijkheid is al een halve oplossing.

Inzake vermeende malversaties rijst de vraag naar de verantwoordelijkheid van de plaatselijke sociale-huisvestingsmaatschappijen en waarom zij buiten schot blijven. Hen tot de orde roepen kan zelfs niet wanneer zij hun presentiegeld verdubbelen. Zij zijn duidelijk een laatste bastion van oude politieke cultuur. Uiteraard betreft dit sommige maatschappijen, want het grootste deel levert onnavolgbaar werk, maar komt door de heisa toch in een weinig fraai daglicht. De plaatselijke maatschappijen verzelfstandigen is dan ook een goede optie. Maar de doorlichting van de 118 maatschappijen moet er komen, en met de goede

kunnen we een beheersovereenkomst sluiten. Staat die doorlichting op de agenda ?

Voor het toekomstige beleid wil ik enkele klemtonen leggen. De sector kende nog maar weinig rust, maar het meest stabiele is het Vlaamse regeerakkoord. Daarin staan de 15.000 bijkomende sociale woningen centraal. Vorige ministers trokken de subsidies al op, voor de toekomst gelden dezelfde inspanningen. Behalve deze budgettaire inspanningen peilt men ook naar mogelijkheden om via de privé-markt sociale woningen te scheppen. Zo'n eerste programma kende een groot succes.

Ook voor deze minister zijn die 15.000 woningen een enorme uitdaging. Met de PPS-formule kan hij nieuwe woningen realiseren, die met de klassieke formules onmogelijk zijn, kan hij privé-gronden inbrengen en kunnen de risico's worden gedeeld.

Een andere beleidsdaad is het vereenvoudigen van de financieringen. Nu zijn die vrij ondoorzichtig, en moeten dus doeltreffender worden ingezet. De minister wil ook de systemen beter op mekaar afstemmen en tot een globaal Vlaams woonplan komen.

Verder vragen wij aandacht voor de huisvesting in de grote steden. Een verdere marginalisering van het doelpubliek en grotere financiële problemen spelen de maatschappijen daar parten. In de buurlanden zou de overheid de sociale huisvesting steeds meer aan zelfstandige wooncorporaties overlaten. Maar het strengere beheer en een commerciëlere aanpak aldaar doen het aantal daklozen stijgen, wat niet het opzet is. Wij pleiten voor een meer gedifferentieerde aanpak in de grote steden. Het verheugt ons dan ook dat Antwerpen en Gent de bijzondere aandacht van de minister krijgen. Hier moet de overheid zelf blijven investeren.

Tot slot pleit ik voor een betere samenwerking tussen de beleidssectoren, zeker tussen welzijn en huisvesting. Vaak gaat het om dezelfde doelgroep en moeten de sectoren dus gezamenlijk optreden. Dat dit niet van een leien dakje loopt bewijst het verhaal van de campingbewoners. Vaak hebben zij weinig of geen rechten, vormen zij de speelbal van de uitbaters en is een gezamenlijke aanpak noodzakelijk. Die startte begin 1998 maar tot dusver staan we geen stap verder. Ik roep de minister op om deze marginale groep niet langer in de kou te laten staan. De graad van beschaving meet men immers af aan de mate waarop men met de zwaksten in de samenleving omgaat. Als we hiervan werk maken,

dan zullen we op het einde van deze regeerperiode niet moeten zeggen wat Rilke schreef : wie nu geen huis heeft, bouwt er zich geen meer.

De heer Jo Vermeulen : Ik feliciteer de heer De Cock met zijn laatste twee bedenkingen. Omdat het financiële mechanisme niet meer klopt, dreigen veel sociale-huisvestingsmaatschappijen failliet te gaan. De maatschappijen waren vroeger huisbaas, nu zijn het sociale huisbazen en welzijnswerkers. Ik sta achter de oproep om samen met alle betrokken partijen overleg te plegen. (*Applaus bij spa, AGALEV en VU&ID*)

De heer Robert Voorhamme : Ik vraag net zoals de drie vorige sprekers een actieplan voor de grootsteden. We moeten het huisvestingsbeleid bijsturen en overall is er behoefte aan sociale huisvesting, maar niemand kan ontkennen dat de situatie in de grote steden door de toestroom van een aantal bevolkingscategorieën drastisch wijzigt. De Antwerpse woonbehoeftestudie toont aan dat we niet op de goede weg zijn. In Antwerpen is de bouw van sociale huurwoningen zowat stilgevallen. Men investeert er nog in renovatie en vervangingsbouw, maar zal er op die manier nooit in slagen aan de woonbehoefte te voldoen.

Op korte termijn moeten we de thesaurieproblemen van de huisvestingsmaatschappijen oplossen. Naarmate meer maatschappijen in coëfficiënt 1 terecht komen, zullen er meer failliet gaan, ook zonder bij te bouwen. Besluiten ze wel bij te bouwen, dan zullen ze sneller failliet gaan. Op lange termijn dienen we een gedifferentieerd beleid te voeren omdat de woonomstandigheden in steden en op het platteland van elkaar verschillen.

De bestaande grootschalige projecten kunnen niet gesloopt worden en daarom moeten we het sociale-huurbesluit aanpassen. Pas als de inkomensgrenzen wijzigen, zullen we de gettovorming stopzetten. We zullen voortaan inderdaad kleinschalige projecten moeten realiseren, maar dat betekent niet dat we ons moeten verzetten tegen alle projecten van enige omvang. Als we het Antwerpse Silvertopcomplex willen reduceren tot een kleinschalig geheel, zullen we voor 525 vervangwoningen moeten zorgen. Aan de huidige normen is daarvoor liefst 11,5 hectare nodig. Gezien de beperkte beschikbare ruimte, zullen we andere oplossingen moeten zoeken. We verzetten ons niet tegen kleine projecten, maar evenmin tegen grote.

De heer Dirk Holemans : Ik ga akkoord met uw

vraag naar meer aandacht voor de grootsteden. Ook ik Gent is het gemiddelde inkomenscoëfficiënt laag en dat wijst op een probleem.

Ik pleit voor een genuanceerde aanpak omdat we dankzij coördinatie meer zouden kunnen doen met de beschikbare ruimte. Negentiende-eeuwse complexen met één bouwlaag, zouden er vier of vijf bij kunnen krijgen. Dat is nog iets anders dan hoogbouw, waarin moeilijker kwaliteit te realiseren is. Het is aan de minister van Huisvesting om deze trendbreuk te realiseren.

De heer Robert Voorhamme : Grote complexen passen in een stad, maar ze mogen niet alleen maar bewoond worden door mensen uit de laagste inkomenscategorie omdat we zo getto's creëren. Als we de financiële situatie van de sociale-huisvestingsmaatschappijen willen verbeteren, moeten we de sociale mix aanpakken, wat de leefbaarheid van de complexen ten goede zal komen.

We mogen de sociale huisvesting evenmin verbieden gebouwen van meer dan vijf verdiepingen op te trekken. De private sector bouwt wel gebouwen van meer dan tien verdiepingen en die hebben succes omdat stadsmensen van het uitzicht houden. Ik vermoed dat sociale huurders ook van een mooi uitzicht houden. Alleen moeten we ervoor zorgen dat de omstandigheden vergelijkbaar zijn.

Minister Jaak Gabriels : Men kan me moeilijk verwijten dat ik de vierde minister van Huisvesting ben tijdens deze regeerperiode. Ik ben bereid om ervoor te gaan. De cijfers tonen aan dat we de doelstellingen zullen realiseren. De hoge investeringsgraad in de huisvesting wordt aangehouden en de doelstelling om 15.000 woningen te bouwen, blijft behouden. Momenteel zijn al meer dan 5000 woningen gerealiseerd. We zijn ons bewust van het feit dat er nog veel werk aan de winkel is. Ik wijs er evenwel op dat de niet opgebruikte kredieten overgeheveld worden zodat het budget optimaal benut kan worden.

Om tegemoet te komen aan de behoeften in de sociale-huisvestingssector zijn 97 procent van de investeringsbudgetten van SBR verschoven naar de sociale-huisvestingsmaatschappijen. De vraag is of dat percentage volstaat. Het spreekt voor zich dat we er met de bestaande instrumenten niet komen en dat er naar andere gezocht moet worden, onder meer in de reguliere sector.

Mevrouw Ann De Martelaer : Er bestaan wel

voldoende instrumenten in de sociale-huisvestingssector. Zo zijn er heel wat investeringsmogelijkheden en is er het solidariteitsfonds. Die instrumenten moeten wel geactualiseerd worden, maar het is niet nodig om daarvoor een nieuwe PPS-constructie op te zetten.

Minister Jaak Gabriels : PPS zal niet in de plaats treden van de bestaande instrumenten. Die laatste zullen gebruikt worden, maar PPS zal ernaast bestaan. Dat is een technische formule met dezelfde doelstelling als de sociale huisvesting.

Mevrouw Ann De Martelaer : Ik stel vast dat men niet van plan is om de bestaande instrumenten te actualiseren. In de commissie wordt er alleen over PPS gesproken.

Minister Jaak Gabriels : Men kan niet alles tegelijkertijd. Momenteel bespreken we PPS maar niets belet ons om ook te discussiëren over de andere instrumenten.

Mevrouw Ann De Martelaer : Ik blijf bij de vaststelling dat men iets nieuws wil opbouwen zonder rekening te houden dat met datgene wat er reeds bestaat.

Minister Jaak Gabriels : Dat zal blijken in de komende weken.

De kracht van PPS zit in het Garantiefonds. Dat betekent dat er garanties worden gegeven om het verschil tussen de werkelijke huurprijs op de vrije markt en die in de sociale-huissector te compenseren. De overheid kan maximaal 47,5 procent bijdragen. Dat is ongeveer evenveel als de huidige tussenkomst in de projecten. Belangrijk is ook dat de renovatie dor de privé-sector kan gedaan worden. PPS moet een instrument zijn waarbij beide partijen risico's nemen. Het mag geen verdeckte prefinanciering worden anders vertekent de overheid de markt. De totale kostprijs van de overheidsbijdrage bedraagt 1,9 miljard frank voor de bestaande woningen. Als we 3000 extra woningen bouwen, gaat het om 5,7 miljard frank.

De raad van het bestuur heeft unaniem beslist om het vertrouwen in het management op te zeggen. De procedure daarover loopt. Ik doe daarover geen uitspraken om het recht van de verdediging niet te schenden. We hebben in de commissie een gedachtewisseling gehouden over de unanieme stellingname van de raad van bestuur. Die laatste wil het geschonden vertrouwen opnieuw herstellen. Ik

heb het volste vertrouwen in de ambtenaren. We hebben evenwel een aantal fouten in het management vastgesteld die we, waar nodig, zullen bijsturen.

De heer Carl Decaluwe : Ik wijs erop dat de minister zelf gezegd heeft dat de VHM-top te veel bezig geweest is met het blussen van brandjes in plaats van het lenigen van de noden in de sociale huisvesting. Die woorden zijn een minister van Huisvesting onwaardig vooraleer als men weet wat de VHM de laatste jaren gepresteerd heeft. Het is de taak van de minister om de ambtenaren te beschermen. Volgens de audit heeft het management fouten gemaakt, maar het rapport is nog niet klaar.

De minister stelt dat hij plotseling 30 miljoen euro gevonden heeft, maar dat klopt niet. Het is duidelijk dat hij het dossier technisch niet kent. Zo stelt hij dat er geen opbrengsten zijn van de lopende rekening, maar dat blijkt niet uit de offerte van de KBC.

Waar blijven de initiatieven ? De VHM heeft nog 9 miljard frank te goed van de Vlaamse regering.

Minister Jaak Gabriels : Ik spreek niet over de inhoud van het dossier vanwege de rechten van de verdediging.

Over de beheersovereenkomst zijn er vroeger al afspraken gemaakt, maar daarvan is weinig in huis gekomen. Het opstellen van een dergelijke overeenkomst is opgenomen in het beter bestuurlijk beleid. Tegen het midden van dit jaar zal er mini-overeenkomst klaar zijn waarin duidelijk afspraken gemaakt worden over de taakverdeling.

Wat de efficiënte structuur en de concrete maatregelen betreft zijn de voorbereidingen volop bezig. De resultaten zullen binnenkort voorgelegd worden aan de commissie en het parlement.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik ben ontgoocheld over het antwoord van de minister. Hij stelt dat de doelstelling om 15.000 woningen te bouwen, gerealiseerd wordt. Gaat het om 15.000 bijkomende woningen ? Volgens het Rekenhof zijn er momenteel 1000 supplementaire woningen aanbesteed en worden er elk jaar 1700 woningen gerealiseerd.

Voorts ben ik het eens met de heer Decaluwe. Het vrijmaken van de mijnwerkerslening levert niets op en het feit dat er 300 miljoen frank op een bankrekening staat voor onverwachte uitgaven,

getuigt van goed financieel beheer.

De financiële problemen moeten opgelost worden. De 9 miljard frank, die de VHM te goed heeft van het Vlaams Gewest, werd in de vorige regeerperiode niet betaald omdat de regering oordeelde dat de VHM eerst de eigen middelen moest aanspreken. Momenteel beschikt zij echter over onvoldoende middelen om 15.000 woningen te bouwen. Deze regering heeft de werkgroep van het ministerie van Financiën nog nooit samengeroepen.

Minister Jaak Gabriels : Wat betreft de financiële problemen, komen wij tot dezelfde vaststellingen als de administratie Financiën. Wij zijn bezig om samen met de bevoegde ambtenaren het probleem van de 9 miljard frank te klaren. Het is echter duidelijk dat dit bedrag niet meer gevorderd kan worden.

Volgens de VHM zijn er meer dan 5.000 woningen aanbesteed.

Mevrouw Veerle Heeren : De doelstelling van het regeerakkoord en de nota van het Rekenhof zijn duidelijk. Het is niet correct dat u de schuld in de schoenen van de VHM schuift door te beweren dat zij u de juiste gegevens niet verstrekt hebben. U liegt. *(Applaus bij CD&V)*

De heer Carl Decaluwe : De VHM spreekt inderdaad over 5.500 woningen, maar dat is met inbegrip van de gerenoveerde woningen. Het gaat dus niet enkel over bijkomende woningen.

Mevrouw Ann De Martelaer : Wij hebben een aantal cijfers gekregen, maar hebben te weinig informatie over de evolutie en over het soort woningen.

Minister Jaak Gabriels : Ik heb de commissie reeds ingelicht en zal de leden ook verder op de hoogte houden. Een snellere vooruitgang impliceert ook bijkomende middelen.

Niet enkel de woonkwaliteit, maar ook het aantal nieuwe woningen is belangrijk. Het woonbeleid moet geïntegreerd worden. Het klopt dat tal van factoren een invloed hebben en dat andere initiatiefnemers, onder meer gemeenten en OCMW's, betrokken moeten worden.

Om de vroegere fouten te vermijden, moeten we het nieuwe PPS-voorstel vergelijken met bestaande financieringssystemen. Het is duidelijk dat alle doelstellingen van het sociale-huisvestingsbeleid

moeten gerespecteerd worden.

De heer Carl Decaluwe : Bij PPS of andere alternatieve financieringsmethoden, moet er een duidelijk overzicht komen van alle kosten, onder meer voor het Vlaams Gewest. In 2005 zal de overheid geconfronteerd worden met onvoorziene kosten omdat ze de woningen, gebouwd onder het financieringssysteem-Waltniel, zal moeten terugkopen. Veel huurders zullen daar immers niet toe in staat zijn.

Ook de kwaliteit van de woningen moet gegarandeerd blijven. De studie van PWC onderschat de kosten voor renovatie en de huurachterstanden. Het is niet verantwoord om hals over kop een PPS-systeem op te starten zonder dat er duidelijkheid is, onder meer over de nieuwe structuur van de VHM en de verhoudingen tussen de verschillende partners. De meningen van de verschillende meerderheidsfracties verschillen grondig.

Het zou beter zijn om de huidige werking van de socialehuisvestingsmaatschappijen en de VHM beter te ondersteunen. Als minister Van Mechelen de stedelijke gebieden afbakende, zouden er geen woonbehoeftestudies meer nodig zijn en zouden de bouwmaatschappijen op gronden in woonuitbreidingsgebieden kunnen bouwen. *(Applaus bij CD&V)*

Minister Jaak Gabriels : De kwaliteit moet in elke formule gegarandeerd worden. De PPS-formules moeten geld aantrekken om onze doelstellingen te bereiken.

Zoals bij alle VOI's is er een debat aan de gang over de plaats van de VHM. De beleidsvoorbereiding moet in het departement ondergebracht worden. De uitvoering en de technische controle zal bij de VHM komen te liggen. Het parlement ten slotte zal, samen met een aantal deskundigen, de werking van de VHM en de financiën controleren. Over de beheersovereenkomst met de VHM doe ik, in het kader van een beter bestuurlijk beleid, alvast een aantal voorstellen.

Het lijkt mij evident dat de middelen voor stadsvernieuwing en het Stedenfonds ook zou aangewend worden voor sociale huisvesting.

Meer in het algemeen kan men stellen dat men met een omvattend woonplan tot een vereenvoudiging van de subsidiëring zal komen.

Er moet ook een plan komen voor de financiering van de sociale huisvesting in de grote steden. Hierbij gaat het niet alleen om Antwerpen en Gent maar ook om een aantal kleinere steden.

De heer Eric Van Rompuy : Er moeten in totaal nog 12.000 tot 13.000 woningen gebouwd worden. Hieraan hangt in totaal een prijskaartje van 30 tot 40 miljard frank. Zijn er wel voldoende financiële middelen om dat alles te realiseren ?

Minister Jaak Gabriels : Met de huidige beschikbare middelen kunnen we dat inderdaad niet. Vandaar ook dat we op zoek zijn naar bijkomende middelen. Indien we, met PPS-projecten, 3000 extra woningen willen bouwen, gaat het over 5,7 miljard frank en niet langer over 30 miljard frank. Als we werken met institutionele beleggers is de solvabiliteit gegarandeerd en kunnen we aan de slag gaan. Ik geef u dan ook rendez-vous bij de volgende begrotingsbespreking.

De heer Carl Decaluwe : We moeten op een correcte manier met cijfers omgaan. Vooreerst is het zo dat de huursubsidies niet meegerekend werden. Vervolgens vergeet men ook de renovatiekosten die 1,9 miljard frank bedragen, te vermelden. Ten slotte zullen de buitenlandse pensioenfondsen een opbrengst van 10 procent eisen. Krijgen zij die niet, dan zullen zij niet over de brug komen.

Minister Jaak Gabriels : De huursubsidies werden wel meegerekend. Dat is precies waar het Garantiefonds voor staat. Waarschijnlijk werd de studie echter niet goed gelezen.

Mevrouw Veerle Heeren : Drie belangrijke vragen waren aan de orde. Vooreerst is er de realisatie van 15.000 woningen. Voorts zijn er de financieringsmechanismen. Ten slotte is er de responsabilisering van de structuren en de kerntaken.

Op geen van mijn vragen kreeg ik een antwoord. Ik ben ontgoocheld. Er is duidelijk een gebrek aan visie. Men weet duidelijk geen uitkomst meer. *(Applaus bij CD&V)*

Moties van aanbeveling

De voorzitter : Door mevrouw Heeren en door mevrouw De Martelaer, mevrouw Baeke en de heren Schepens en De Cock werden tot besluit van dit actualiteitsdebat moties van aanbeveling aangekondigd. Ze moet uiterlijk vrijdag 15 maart 2002 om 17 uur zijn ingediend.

Het Parlement zal zich daarover tijdens een volgende plenaire vergadering moeten uitspreken.

De bespreking is gesloten.

ONTWERP VAN DECREET

Ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten

De voorzitter : Aan de orde is het ontwerp van decreet houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten.

De algemene bespreking is geopend.

De heer Jo Vermeulen, verslaggever : Het verslag sluit in feite aan bij het vorige debat. Dit ontwerp wil de openbare domeinen en de huisvesting in de stad stimuleren door een publiek-private samenwerking uit te werken. Met deze samenwerking moeten de stadskankers aangepakt worden. Het gaat niet alleen om projecten in steden als Gent en Antwerpen maar ook om projecten in een aantal kleinere steden. Al de projecten zullen een hefboomfunctie moeten hebben voor de geselecteerde steden en buurten.

De inbreng van de private sector bedraagt minimum 30 procent. Van in den beginne was de private sector overigens betrokken in al deze projecten. De participatie van de bewoners is echter ook essentieel. Omdat de middelen vrij beperkt zijn, werd geopteerd voor een bescheiden aantal projecten. De subsidieerbare projecten worden geselecteerd op basis van een conceptnota. Deze laatste wordt beoordeeld door een vakjury die ook een shortlist opmaakt. De door haar geselecteerde projecten worden dan verder uitgediept.

De bespreking in de commissie leidde tot heel wat discussies en amendementen. Een eerste amendement ging over het aantal betrokken steden. Deze steden moeten uitkijken naar mogelijke stadskankers.

De andere amendementen hadden betrekking op het waarborgen van de algemene leefkwaliteit, de Brusselse regeling, de versterking van de participatie en betrokkenheid van de buurtbewoners, en het belang van een multidisciplinaire jury. Het uiteindelijke ontwerp van decreet werd aangenomen met elf stemmen bij drie onthoudingen.

De heer Bart De Smet : Wij ondersteunen elke maatregel die initiatieven om het leven in de stad te

veraangenamen, mogelijk maakt. Toch zijn we niet onverdeeld gelukkig met dit ontwerp.

Het gaat om een eenmalig initiatief om stadsvernieuwingsprojecten te ondersteunen. Wat is er gebeurd met het aangekondigde Stadsvernieuwingsfonds ? Ontbreken daarvoor de middelen ? Of zal het Stedenfonds daarvoor worden aangewend ?

Dit ontwerp zal ook tot versnippering leiden. 34 Vlaamse steden kunnen projecten indienen, waaronder zelfs Knokke-Heist. Dit is het resultaat van een politieke koehandel. Niet alle projecten zullen worden geselecteerd, maar wie garandeert een objectieve behandeling van de aanvragen ? Het aantal steden dat projecten kan indienen, is ook al uitgebreid, dus ons vertrouwen is niet groot. Heel wat steden zullen op deze manier trouwens onnodig werk verrichten.

De jury zal neutraal en objectief zijn samengesteld, maar de Vlaamse regering neemt de uiteindelijke beslissing. Waarop zal zij haar beslissingen baseren ?

CD&V was er voorstander van om de doelgroep beperkt te houden en om binnen de steden de gebieden die voor stadsvernieuwing in aanmerking komen, af te bakenen. Wij hebben ons amendement daartoe opnieuw ingediend in de plenaire vergadering.

We krijgen geen enkele zekerheid dat deze maatregel bestendig is. Vijfentwintig miljoen euro is niet veel, zeker niet voor stadsvernieuwing. Door de inbreng van de privé-sector zal het uiteindelijk geïnvesteerde bedrag misschien wel groter worden, maar het is onduidelijk hoe die publiek-private samenwerking vorm zal krijgen. Ook over het kenniscentrum hoor ik niets meer.

Bij de uitwerking van de projecten mogen de bewoners niet over hoofd worden gezien. Hun betrokkenheid is essentieel. Het is goed dat het ontwerp in die zin werd bijgestuurd. We blijven erbij dat de uitbreiding van de doelgroep een misser is. Ook de bestaande onduidelijkheid over de duur van de maatregel is niet positief. Maar omdat dit ontwerp van decreet gunstige gevolgen kan hebben voor de steden, zullen we het toch goedkeuren. We hopen dat het de aanzet mag zijn tot de uittekening van een echt stedenbeleid.

- *De heer Gilbert Bossuyt, ondervoorzitter, treedt*

als voorzitter op.

De heer Jan Penris : Wij ondersteunen alle initiatieven die de stadsvlucht willen tegengaan. Dit ontwerp van decreet wil iets doen aan de verloederding van sommige stadsbuurten en wil stadskankers aanpakken, wat wij toejuichen. Het lijkt erop dat het unaniem zal worden goedgekeurd door het Vlaams Parlement.

Ik heb slechts enkele kleine bedenkingen. Het Vlaams Blok is van mening dat de eerste tekst van het ontwerp veel duidelijker was dan de geamendeerde tekst. Wij menen dat het woordgebruik in de bepalingen over de participatie van de bewoners en de samenstelling van de jury nogal wollig is. Wij steunen ook het amendement van CD&V, dat hier in plenaire weer wordt ingediend, om het aantal steden dat projecten kan indienen, te beperken. (*Applaus bij het VB*)

De heer Dany Vandebossche : Sp-a zal dit ontwerp van decreet goedkeuren. Door de amendementen is de inhoud ervan nog sterker geworden. Er vond een discussie plaats over het aantal steden dat in aanmerking kon komen om projecten in te dienen en we kwamen met de minister tot een eerbaar compromis : een beperkt aantal projecten kan maar worden goedgekeurd. De enige negatieve punten van dit ontwerp worden beaamd door de minister : het beperkte bedrag dat wordt uitgetrokken, en de eenmaligheid van het initiatief. (*Applaus*)

De heer Dirk De Cock : Dit ontwerp van decreet komt tegemoet aan een reële nood. De projecten die volgens een strikte PPS-formule kunnen worden gesubsidieerd, zijn totaalprojecten en hebben betrekking op de multifunctionaliteit van een bepaald stadsdeel. De inspraak van de betrokken bewoners is hierbij van cruciaal belang. Er moet in de projecten ook een strategische visie voorhanden zijn en een degelijke analyse van de pijnpunten. De werkformule combineert verschillende indicatoren en levert daardoor een sociale mix op.

Vijfentwintig miljoen euro voor de strijd tegen de stadskankers lijkt op het eerste gezicht weinig, maar het is de eerste aanzet om een substantiële bijdrage te leveren aan het aanpakken van de verloederde stadsbuurten, die een reservoir vormen van ongenoegen, frustratie en onbegrip.

Precies daarom is het zo belangrijk om deze vicieuze cirkel te doorbreken. We verheugen ons er ook over

dat Brussel onder dit decreet valt. Spirit ziet meteen een van zijn prioritaire programmapunten gerealiseerd. (*Applaus bij VU&ID*)

De heer Jo Vermeulen : Dankzij de grote parlementaire reflex kon dit ontwerp van decreet door middel van enkele amendementen verbeterd worden. Agalev is er op die manier in geslaagd twee aandachtspunten realiseren. Het stadsvernieuwingsfonds is niet hetzelfde als het stedenfonds, het maakt er wel deel van uit. Het is evenmin gepast er al definitieve uitspraken over te doen.

Het CD&V-amendement wijst weliswaar op een bestaand probleem, maar minister Van Grembergen heeft duidelijk gezegd dat de projecten niet zomaar toegekend zullen worden. Het moet om wezenlijke problemen gaan. CD&V stelt ook voor zelf stadgebieden aan te duiden. Daar valt iets voor te zeggen, maar we mogen de stedelijke autonomie niet negeren

Ik ben tevreden dat het stedenbeleid eindelijk op gang komt. We zijn traag gestart omdat het geen evident dossier is, maar dit ontwerp van decreet zal samen met het aangekondigde stedenbeleid voor een trendbreuk zorgen.

Mevrouw Dominique Guns : De VLD zal dit ontwerp van decreet goedkeuren omdat het eindelijk enkele stadskankers aanpakt. We mogen ons niet alleen op grote problemen concentreren omdat kleine problemen gemakkelijk kunnen uitgroeien tot grote.

De heer André Moreau : Ik vraag minister Van Grembergen of hij een kans ziet om dit eenmalige project te verlengen.

Minister Paul Van Grembergen : Dit eenmalige project dient in de eerste plaats geëvalueerd te worden na enige tijd. Maar de talrijke pleidooien om dit project te herhalen, zullen mij steunen wanneer ik de Vlaamse regering probeer te overtuigen dit eenmalige project voor te zetten. Omdat de Vlaamse regering er bij haar aantreden voor koos een stedelijk beleid te voeren, kan het niet bij eenmalige projecten blijven. In het ontwerp van decreet op het Stedenfonds zal de link met dit ontwerp van decreet duidelijk gelegd worden.

Gezien de beperkte middelen en de schaal van de problemen, kunnen we onmogelijk alle 34 geselecteerde steden bedienen. Wellicht zal het

aantal projecten beperkt zijn tot 14. De plannen worden in twee fases gemaakt. Wie na de eerste fase wordt uitgekozen, kan voortwerken. Wie niet wordt geselecteerd, verliest zo geen tijd. Misschien kan bij een eventuele niet-selectie al uitzicht geboden worden op een projectverlenging.

De jury zal worden samengesteld op basis van technische kennis en bekwaamheid. De jury zal een advies vellen en het is mijn bedoeling daar rekening mee te houden.

Ik vraag afsluitend geen amendementen meer goed te keuren.

- *De heer Johan De Roo, eerste ondervoorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op*

Artikelsgewijze bespreking

De voorzitter : Aan de orde is de artikelsgewijze bespreking van het ontwerp van decreet houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten.

- *De artikelen 1 en 2 worden zonder opmerkingen aangenomen.*
- *De stemmingen over het amendement op artikel 3 en over artikel 3 worden aangehouden.*
- *De overige artikelen worden zonder opmerkingen aangenomen.*

De artikelsgewijze bespreking is gesloten.

We zullen om 16 uur de hoofdelijke stemming over het ontwerp van decreet houden.

REGELING VAN DE WERKZAAMHEDEN

De voorzitter : Hiermede zijn wij aan het einde gekomen van onze werkzaamheden voor deze voormiddag.

Wij komen onmiddellijk opnieuw bijeen om onze agenda verder af te werken. (*Instemming*)

- *De vergadering wordt gesloten om 14.14 uur.*

BERICHTEN VAN VERHINDERING

Koen Helsen : gezondheidsredenen. ■