

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



Zitting 2000-2001

19 april 2001

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN, HUISVESTING EN STEDELIJK BELEID

Interpellatie van mevrouw Ann De Martelaer tot de heer Johan Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport, over de ondersteuning van woningrenovatie in het kader van een geïntegreerd huisvestings- en ruimtelijk beleid

Met redenen omklede moties

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Johan Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport, over de evaluatie van de werking van de socialeverhuurkantoren

Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid

Donderdag 19 april 2001

VOORZITTER : De heer Jan Penris

– *De interpellatie wordt gehouden om 09.39 uur.*

Interpellatie van mevrouw Ann De Martelaer tot de heer Johan Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport, over de ondersteuning van woningrenovatie in het kader van een geïntegreerd huisvestings- en ruimtelijk beleid

De voorzitter : Aan de orde is de interpellatie van mevrouw De Martelaer tot de heer Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport, over de ondersteuning van woningrenovatie in het kader van een geïntegreerd huisvestings- en ruimtelijk beleid.

Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Mevrouw Ann De Martelaer : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, in het Vlaams regeerakkoord werd gesteld dat de stadsvlucht gestopt kan worden door een aanbod van kwaliteitsvolle en betaalbare woningen. Daarom zouden de tegemoetkomingen aan particulieren worden geheroriënteerd.

Mijnheer de minister, in uw beleidsbrief Stedenbeleid 2000-2002 schetste u een aantal inhoudelijke krachtlijnen met betrekking tot wonen. U stelde dat vervangingsbouw en renovatie van woningen aangemoedigd zouden worden door middel van premies. Om het kernenbeleid te stimuleren zou worden bepaald dat in alle subsidieregelingen, zoals die voor huursubsidies, renovatiepremie, enzovoort, het bedrag in de stadskernen hoger ligt dan in de buitengebieden.

Verder lezen we in uw beleidsbrief Wonen 2000-2001 dat één van de kerntaken van het Vlaams woonbeleid de kwaliteitsverbetering en -bewaking is van het woningenpatrimonium. Die zou ook on-

ontbeerlijk zijn om het recht op wonen voor iedereen te garanderen. Naast het stimuleren van eigendomsverwerving, wil de Vlaamse overheid de burgers eveneens aanmoedigen om de kwaliteit van hun woningen te verbeteren. Daartoe zouden een aantal bestaande instrumenten, zoals verbeterings- en aanpassingspremies, worden geheroriënteerd.

De minister heeft al verschillende inspanningen gedaan om het aanbod van nieuwe woningen voor diverse doelgroepen te vergroten. Er is tevens een grote inspanning geleverd om meer financiële middelen ter beschikking te stellen voor bijkomende sociale huurwoningen. Bovendien is door een besluit van de Vlaamse regering van 23 februari jongstleden een tegemoetkoming ingevoerd voor het bouwen van nieuwe woningen of voor het uitvoeren van werken aan een woning.

Door dit laatste besluit zitten we echter met de volgende situatie. Enerzijds is de tegemoetkoming voor werken aan een woning een tijdelijke regeling voor een jaar. De basisinkomensgrens is in deze regeling 1 miljoen frank voor alleenstaanden en 1,3 miljoen frank voor samenwonenden, te vermeerderen met 85.000 frank per persoon ten laste. Het minimuminkomen is 400.000 frank. Er moet voor ten minste 1 miljoen frank aan renovatiewerken worden uitgevoerd. De aanvrager van deze premie kan daarnaast geen lening meer aangaan bij het Vlaams Woningfonds of bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. De maximale tegemoetkoming bedraagt 300.000 frank, en is enkel van toepassing voor woningen gelegen in de 13 gebieden die in het besluit worden vermeld.

Anderzijds bestaat nog de oude renovatiepremie ingevolge het besluit van de Vlaamse regering van 18 december 1992, in de volksmond VAP. Deze premie kan aangevraagd worden door wie beschikt over een woning die in gebruik werd genomen voor 1972. De aanvrager van deze premie mag slechts beschikken over een inkomen van 780.000

De Martelaer

frank. Het moet gaan om verbeteringswerken die een wezenlijke vernieuwing inhouden van het hoofddak, de ramen en deuren, de sanitaire uitrusting, of de elektrische installatie van de woning. Beperkte herstellingen van die uitrustingen komen niet in aanmerking voor de premie. De mogelijkheid om werken uit te voeren in toepassing van de VAP-reglementering is dus beperkter dan in toepassing van de regeling van de nieuwe renovatiepremie.

Vlaanderen kampt met een schaarste aan goede woningen. Het huidige woningenpatrimonium moet dus gesaneerd worden. In het boek Wonen onderzocht 1995-1999, dat we bij het begin van de regeerperiode allemaal hebben ontvangen, wordt gesteld dat deze problematiek het ergst is in de provincies Oost- en West-Vlaanderen. Daarnaast wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gesproken over een hoeveelheid van 300.000 te renoveren of te vernieuwbouwen woningen.

Op een vraag van mevrouw Merckx van 19 oktober van vorig jaar antwoordde u dat de gerealiseerde vervangingsbouw van huurwoningen maar 4 percent van de behoefte dekt. U zei dat Vlaanderen een grote woningvoorraad heeft, maar dat het om relatief oude woningen gaat. U stelde ook dat het logisch zou zijn dat de Vlaamse regering daar een substantiële oplossing voor biedt. Het is dan ook zonde dat de nieuwe renovatiepremie van februari jongstleden beperkt is tot 13 steden.

We moeten ons ook afvragen wie tot de doelgroep van ons woonbeleid behoort. Een maatregel zoals de nieuw ingevoerde bouwpremie is gericht op mensen die met eigen middelen een woning kunnen verwerven. In studies, die in het parlement al vaker werden geciteerd, werd vastgesteld dat heel wat premies worden verstrekt aan mensen met gemiddelde tot hoge inkomens. Een goed en efficiënt woonbeleid moet ook gericht zijn op de kansarme en kwetsbare groepen in de samenleving. Ook tot deze groepen behoren eigenaars, vaak van oude en ongezonde woningen, en mensen met een bescheiden inkomen, die pas na veel inspanningen in staat zijn om een woning te verwerven. Vooral in stedelijke gebieden vinden we deze situatie terug.

Met de Vlaamse aanpassings- en renovatiepremie van 1992 kan op dit moment eigenlijk niet veel meer gedaan worden. Toevallig wordt straks in deze commissie het verzoekschrift behandeld van de heer Thomas, die terecht stelt dat de inkomensgrens in het besluit van 1992 tot nog toe onveran-

derd is gebleven, zodat ze onrealistisch laag is voor een fundamentele renovatie van een woning. De premiebedragen in het VAP-besluit zijn bovendien niet meer aangepast aan de actuele aannemersprijzen. Een en ander zou aangepast moeten worden. Misschien moeten we een prefinanciering van de VAP-premie overwegen voor mensen die het bijzonder moeilijk hebben. Daarnaast moeten de prijzen geactualiseerd worden.

In uw beleidsbrief Stedenbeleid stelde u terecht dat gemeenten en steden in de mogelijkheid gesteld moeten worden om hun verantwoordelijkheid op te nemen ten aanzien van hun eigen patrimonium. Ze moeten daartoe op een extra ondersteuning van het Gewest kunnen rekenen. Heel wat gemeenten en steden willen daadwerkelijk die verantwoordelijkheid dragen, al zullen er ook wel zijn die achterop hinken en die wat gestimuleerd moeten worden. Voor de besturen is het belangrijk om de toekomstige beleidsintenties op dit vlak te kennen. Het heeft immers niet alleen te maken met het huisvestingsbeleid, maar ook met een goed stedelijk beleid. In de stedelijke gebieden bevinden zich trouwens relatief meer verouderde woningen.

Het aantal gerenoveerde huur- en koopwoningen moet opgedreven worden. Een beleidsinstrument daarvoor is onder andere de renovatiepremie. Wordt er voorzien in een aanpassing van de renovatiepremie uit de VAP-reglementering? Zo ja, op welke wijze zal dat gebeuren, en wat is terzake uw strategie? Wat zijn uw beleidsintenties voor de aanpak van de concentraties van slechte woningen in sommige gebieden?

De voorzitter : De heer De Cock heeft het woord.

De heer Dirk De Cock : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, mevrouw De Martelaer zegt terecht dat er een belangrijke achterstand is in Oost- en West-Vlaanderen. Ook in mijn regio, Waas en Dender, zou 20 percent van de woningen onaangepast zijn, althans volgens de cijfers van de intercommunale DDS. Ik sluit me dan ook aan bij het betoog van mevrouw De Martelaer over de renovatiepremies. Is het mogelijk om ons in te lichten over de stand van zaken?

De voorzitter : Minister Sauwens heeft het woord.

Minister Johan Sauwens : Mijnheer de voorzitter, collega's, deze interpellatie geeft me de kans om wat meer informatie te verstrekken over wat op dit ogenblik reeds gedaan wordt voor de renovatie van woningen, zowel in de privé-sector als in de socia-lehuisvestingssector. Er gebeurt immers heel wat,

Sauwens

ook op budgettaire vlak. Ik zet het voor u op een rijtje.

Het budget van het gewone investeringsprogramma van de VHM is verhoogd. Het is geëvolueerd van 3 miljard frank in 1999 naar bijna 9 miljard frank in 2001. Die verdrievoudiging is er onder andere gekomen met het oog op de realisatie van 15.000 bijkomende sociale woningen. Daarnaast blijft een belangrijk deel van het budget voorbehouden voor de renovatie van het eigen patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat is absoluut noodzakelijk.

Ongeveer 1,2 miljard frank van het budget voor 2001 wordt voorbehouden voor de renovatie van ongeveer 2.000 sociale woningen. Daarnaast zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen bijkomend nog bijna 2,4 miljard frank van hun eigen middelen investeren in de renovatie van hun eigen patrimonium, wat goed is voor nog eens 500 gerenoveerde socialehuurwoningen. Ten slotte zal in 2001 nog ongeveer 700 miljoen frank van de projectsubsidies, de SBR-kredieten, besteed worden aan de renovatie van het eigen patrimonium, waarmee meer dan 1.600 socialehuurwoningen kwalitatief opgewaarderd zullen worden.

Daarnaast staat in de Wooncode een decretale verplichting voor de VHM om minstens 30 percent van het investeringsprogramma te besteden aan krotbestrijding. Aldus zal de VHM in 2001 nog eens 1,6 miljard frank aan krotbestrijding besteden door vervangingsbouw en door renovatie van op de privé-markt aangekochte woningen. We geven de maatschappijen meer en meer de kans om ook op de privé-markt goederen te verwerven, om ze via het socialehuurbesluit ter beschikking te stellen van de lijst wachtenden.

De socialehuisvestingsmaatschappijen zullen in 2001 zodoende bijna 6 miljard frank investeren in krotbestrijding en in de renovatie van hun eigen socialehuurwoningen. Dat is een absoluut recordbedrag, waarmee we op drie jaar tijd 17 percent van het totale patrimonium van de socialehuisvestingssector gerenoveerd zullen hebben, en op een kwalitatief hoog niveau gebracht zullen hebben.

Dat is nodig. De sector heeft namelijk altijd voor een keuze gestaan, waardoor in het verleden, in de zoektocht naar mogelijkheden om het aantal woningen op te drijven, de kwaliteitseisen soms te laag werden gesteld. Daardoor stond men op relatief korte termijn – tien tot vijftien jaar – al voor

enorme renovatiekosten. Nu wordt de lat iets hoger gelegd, wat mogelijk is dankzij een aantal extra projectsubsidies. Het beleid van de VHM is erop gericht de basiskwaliteit van de woningen hoger te houden. Sommigen zeggen zelfs dat de woningen die nu opgeleverd worden, kwalitatief beter zijn dan wat er op de privé-markt verhuurd wordt. Mensen uit de bouwsector zijn van mening dat er wat overdreven wordt, maar het lijkt me een goede keuze voor het patrimonium.

Ook de socialekoopsector doet aan renovatie en krotbestrijding. Er wordt voor 200 miljoen frank geïnvesteerd in vervangingsbouw van sociale koopwoningen, de groepsbouw. 2,2 miljard frank wordt voorbehouden voor individuele saneringsleningen. U spreekt over de VAP, maar dat gaat slechts over enkele honderden miljoenen. Hier is de saneringslening als dusdanig een belangrijk instrument voor de doelgroep waar u het over hebt. Het bedrag van 2,2 miljard frank voor de saneringsleningen werd in 2001 op mijn initiatief nog verhoogd met 500 miljoen frank.

Van de beschikbare 3,5 miljard frank investeringsmachtiging in de sociale koopsector wordt dus 2,4 miljard frank of 63 percent voorbehouden voor de renovatie en sanering van woningen. Dat is een extra impuls, bovenop het bestaande instrumentarium. Ook de goedkope leningen die het Vlaams Woningfonds aan grote gezinnen toekent, dienen voor minstens 30 percent naar krotbestrijding te gaan, op een totaal investeringsvolume van 5,5 miljard frank per jaar.

Met betrekking tot de particuliere huisvestingspremies wil ik nog eens benadrukken dat het beschikbare budget op mijn initiatief voor 2001 verhoogd werd van 280 miljoen frank, het bedrag van vorig jaar, naar 1.584 miljoen frank. Dat is een stijging met 565 percent, die intussen werd goedgekeurd door de regering en het parlement.

Van dit bedrag blijft sowieso 284 miljoen frank voorbehouden voor de bestaande VAP-premies. Ik ben het met u eens dat we de VAP-regeling moeten aanpassen, maar men zegt me dat het bedrag voldoet aan de vraag. De remmende factor is dus niet een budgettaire beperking, maar de regeling zelf, die vrij streng is, en maar matig voordelen toekent. Het is ook een versnipperd aanbod, dat ertoe leidt dat er maar vraag is naar premies voor minder dan 300 miljoen frank.

De overblijvende 1,3 miljard frank moet verdeeld worden tussen de nieuwbouwpremie en de renovatiepremie. Het precieze aandeel van respectievelijk

Sauwens

nieuwbouw en renovatie is niet onmiddellijk duidelijk. Een deel van de nieuwbouwpremies zal in feite naar renovatie gaan, onder meer in de stadsgebieden. Als bijvoorbeeld een oud pand wordt afgebroken om een drietal appartementen te bouwen, dan kan de nieuwbouwpremie voor de bouw van de appartementen worden gebruikt. Dat is immers een renovatie van het stadsweefsel. Ook in landelijke kerngebieden zal dat kunnen gebeuren. Het is nog te vroeg om er cijfers op te plakken, maar ik heb de indruk dat er een zeer grote belangstelling is voor de renovatiepremie. Een nieuwbouwoperatie vraagt immers wat meer voorbereiding.

Ik denk hiermee voldoende geantwoord te hebben op uw vraag naar de manier waarop het aantal gerenoveerde woningen opgevoerd kan worden. De stijging van de beschikbare kredieten voor renovaties is dermate spectaculair dat we daarmee volledig tegemoetkomen aan uw bekommernis en aan de doelstelling uit het Vlaams regeerakkoord omtrent het aantal gerenoveerde woningen.

Voor dit jaar is niet voorzien in een aanpassing van de VAP-regeling, maar in de loop van dit jaar zullen de huisvestingspremiestelsels geëvalueerd worden. Tegen het einde van het jaar bereid ik een nieuwe regeling voor renovaties voor heel Vlaanderen voor. Ik besef ten volle dat dit beantwoordt aan een zeer grote behoefte.

U vroeg naar extra middelen voor concentratiegebieden van slechte woningen. Ik krijg ook kritiek uit andere gebieden. Van zodra er sprake is van een stedenbeleid, bakenen we die steden af ; anders is het geen stedenbeleid. Als het gaat over woningbouw en woonvernieuwingsgebieden, die afgebakend zijn op basis van de wooncode en de Atlas Kesteloot, dan zijn er ook gebieden die er net buiten vallen. We krijgen dan ook brieven van mensen die net geen gebruik kunnen maken van de regeling.

Met de invoering van de nieuwe renovatiepremie hebben we het positief stedenbeleid daadwerkelijk willen ondersteunen. Het mag geen inclusief stedenbeleid zijn in de zin dat we alleen maar mooie brochures maken over wat er al in de steden gebeurt, ook al is dat al heel wat. We moeten daarentegen aan dat Vlaams stedenbeleid extra impulsen geven.

De afbakening van de dertien centrumsteden is gebeurd aan de hand van drie verschillende invalshoeken.

Tot hier toe is nog niet gebleken dat dat een slechte keuze was. De eerste invalshoek was het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het is goed dat de ruggengraat van ons woonbeleid van daaruit vertrekt. De tweede invalshoek was een studie van de SERV uit 1995 over de stedelijke problematiek, en de derde een sociaal-economische analyse van de gemeenten, die in 1998 is gepubliceerd door het Gemeentekrediet, dat daarbij clusters van gemeenten hanteerde.

De dertien centrumsteden die in die afbakening naar voren treden, zijn alle steden in Vlaanderen met meer dan 50.000 inwoners en, om diverse redenen, de centrumgemeente Turnhout. De renovatiepremie is voorbehouden voor deze dertien centrumsteden. Ik zou graag meer doen, maar er is een budgettaire beperking. In plaats van 8.000 renovatiepremie van minder dan 100.000 frank, hebben we resoluut en doelbewust gekozen voor een substantiële duw in de rug van 300.000 frank in de stadsgebieden. Daarmee kunnen we mensen die nu net niet beginnen aan de renovatie van hun woning, over de drempel helpen. Het is een impulsprogramma. De aanvragen moeten zijn ingediend voor 1 oktober van volgend jaar. Ik hoop dat we daarmee, en samen met de bouwpremie, een klein schokeffect in de stadsgebieden kunnen teweegbrengen.

Misschien verschillen we van mening. Ik mag niet zeggen dat de sector een speelbal is, dat zou niet correct zijn, want er zitten veel goede bedoelingen achter, maar er is in het woon- en huisvestingsbeleid altijd een discussie geweest tussen voorstanders van de eigendomssector, de koopwoningen, en voorstanders van de huursector. Er waren bijna ideologisch getinte evenwichten. Nu heb ik veeleer de indruk dat nieuwbouw en renovatie tegen elkaar worden uitgespeeld. Daar ben ik het fundamenteel mee oneens.

Ik spreek liever over een woonbeleid dan over een socialehuisvestingsbeleid. Met de beste bedoelingen zuiveren we op korte tijd 3 tot 4 percent van het totale woonpatrimonium weg. Alle burgemeesters hebben gebruik gemaakt van het instrumentarium dat de Wooncode vandaag biedt : de onbewoonbaarverklaring, de ongeschiktverklaring, de krotverklaring, de leegstandbelasting, enzovoort. Het effect van sociale verdringing daarvan is veel belangrijker dan we beseffen.

Ik ben het niet eens met uw stelling dat volgens de studies de Vlaamse premies naar de hogere inkomens gaan. U bedoelt waarschijnlijk de fiscale aftrek van de hypothecaire leningen. Die heeft inder-

Sauwens

daad vooral een sterk effect voor de middengroepen en de hogere inkomens, omdat voor hen het fiscale voordeel bijzonder sterk is. Ik spreek mij er niet over uit of dat goed of slecht is, maar als die middengroepen actief zijn in de woningbouw, dan ontstaat er een positieve druk die helpt om de prijs van het wonen, zowel bij huur als bij aankoop, onder controle te houden.

U zegt terecht dat er een schaarste is aan woningen en een schaarste aan goede woningen. Het Vlaams woonbeleid moet een totaalpakket van maatregelen bevatten, waarmee we beide problemen kunnen aanpakken. Als we ons alleen richten op de kwaliteit van de woningen, dan schieten we tekort. Er is immers een groeiende schaarste op de woningmarkt. In de welvarende stad Kortrijk bijvoorbeeld zijn er 900 leegstaande appartementen. De nieuwbouw is heel beperkt, en kan slechts voor een stuk het aantal verkrotte en leegstaande woningen in de steden opvangen. We moeten het totaal aantal woningen in Vlaanderen optrekken. Daarvoor moeten we de socialehuisvestingssector maximaal inzetten. We doen dat met een gemiddelde investering van 1,6 miljoen frank per nieuwe woning. Immers, ongeveer de helft van de prijs van een socialehuurwoning komt uit het Vlaams budget. Nochtans maken privé-woningen meer dan 90 percent uit van het woonpatrimonium van Vlaanderen. Het zou dan ook goed zijn in die sector wat beweging te krijgen door de eigenaars zelf te stimuleren. Als we met 300.000 frank, slechts een vijfde van de inspanning die we anders met ons budget moeten doen, een extra woning op de woningmarkt kunnen brengen, dan is dat een goede zaak, ongeacht of dat nu een nieuwbouwpremie is of een renovatiepremie. Daarbij moet uiteraard ook voortdurend de kwaliteit bewaakt worden.

Ik deel uw bekommernis, maar ik hoop ook u te kunnen overtuigen dat we met de Vlaamse begroting enorme inspanningen doen. Wat nu naar renovaties gaat, is een absoluut record. Ik ben het echter met u eens dat we nog meer zouden kunnen doen. Als het impulsprogramma volgend jaar afloopt, moeten we de vrijgekomen budgetten maximaal kunnen inzetten voor een algemeen renovatiebeleid in Vlaanderen. Ik ben bereid om in de loop van dit jaar met deze commissie tijdig de nodige afspraken daarover te maken.

De voorzitter : Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Mevrouw Ann De Martelaer : Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik heb in mijn interpellatie al opgemerkt dat de Vlaamse regering bijzondere budgettaire inspanningen doet voor het sociaal woonbeleid. Ze probeert op allerlei manieren impulsen te geven. U zei terecht dat een woonbeleid geïntegreerd moet verlopen. Er zijn verschillende zaken te doen.

Met mijn interpellatie wilde ik echter vooral het aspect renovatiepremies aankaarten. Dat wordt mijns inziens nog onvoldoende ingevuld. Deze regering heeft van in het begin gesteld dat er fundamentele veranderingen komen inzake de renovatiepremies, maar ik heb de indruk dat dat altijd vooruitgeschoven wordt. U zei dat u eraan denkt ermee te beginnen tegen het einde van het jaar. Ik ben daar echter niet zeker van. In februari hebt u nog gezorgd voor een voorlopige oplossing voor een jaar, naast de VAP-premie.

Ik kom uit de streek rond Leuven, een stad die hier zelden aan bod komt. Ook Leuven wil een goed beleid voeren, en zijn patrimonium verzorgen. Er zijn wijken met verouderde woningen, waarvan de eigenaars in ongezonde omstandigheden leven. Met de huidige VAP-regeling zijn ze niet in staat om daar iets fundamenteel aan te veranderen. Zo krijgen we uit verschillende hoeken signalen dat de huidige regeling niet voldoet als een oplossing voor het probleem.

Ik wil ook graag samen met u nagaan naar welke inkomensgroepen de bouwpremie, en vooral de renovatiepremie gedurende een jaar is gegaan. Mensen die een beroep doen op de VAP hebben een inkomen van slechts 60.000 frank per maand. Dat is niet veel. Mensen met een laag inkomen hebben het vaak moeilijk om te bouwen. Het is bijna onmogelijk als ze geen steun krijgen van hun familie. Er worden in het beleid voldoende incentives gegeven, maar ik blijf op mijn honger zitten inzake de renovatiepremie. Ik kondig dan ook een motie aan.

De voorzitter : De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de minister, het cijfer van 900 leegstaande woningen in Kortrijk is vanzelfsprekend correct, maar u moet er ook rekening mee houden dat momenteel in de stad de zogenaamde Leiewerken worden uitgevoerd. Daardoor loopt een zeer omvangrijke werf dwars door het centrum, wat heel wat leegstand tot gevolg heeft. Hele wijken zijn niet meer bewoond, als gevolg van de water- en wegenwerken. Mensen die onteigend worden, komen ook op de lijst van ver-

Decaluwe

krotting en leegstand terecht. Dat is toch wel een nuance.

Aanvullend op het betoog van mevrouw De Martelaer pleit ik voor de afbakening van bepaalde stedelijke gebieden, waarop alle middelen worden ingezet. Dat zou een belangrijke hefboom zijn.

Minister Johan Sauwens : Bij het kerntakendebat moeten we nagaan of de gemeenten niet zelf aanvullende premies kunnen verstrekken voor bepaalde gebieden. We moeten niet vanuit Brussel bepalen welke delen van de gemeenten in aanmerking komen, en welke parameters ze daarvoor moeten gebruiken. Alles evolueert zeer snel. Soms veranderen wijken dankzij privé-initiatieven, of door hefboomprojecten van de stad. Er zijn nieuwe PPS-formules. Vooral het opvolgen van de wijkbenadering is een verantwoordelijkheid van het lokale niveau. Misschien kunnen we er opnieuw over spreken tijdens het debat over de basisfinanciering van de steden en gemeenten, maar het lijkt me vooral een zaak van de steden zelf.

De voorzitter : Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Mevrouw Ann De Martelaer : Mijnheer de minister, er worden signalen gegeven dat de VAP gewijzigd zal worden. De steden en gemeenten zitten daar een beetje op te wachten. Als er een duidelijk antwoord komt, kunnen ze hun beleid daarop afstemmen. Dat kan nu echter nog niet.

Minister Johan Sauwens : De VAP blijft in 2001 bestaan. Er wordt een evaluatie voorbereid voor het einde van dit jaar. We zullen eveneens voor het einde van het jaar een beslissing nemen voor 2002. Ik werk niet graag regelingen uit die enorme verwachtingen wekken, maar waar we de budgettaire middelen niet voor hebben. De regering heeft gekozen, en we opereren volledig binnen de marges van het regeerakkoord. Ik herhaal dat ik niet wens dat er, naast de discussie over huur of koop, ook nog een discussie ontstaat over nieuwbouw of renovatie. Ik pleit voor een totaalpakket. Er kunnen echter verschillende accenten gelegd worden, en het is goed dat iedereen zijn inbreng heeft.

Voor de VAP-regeling volstaan de huidige budgettaire middelen. Als we bijvoorbeeld de premie verdubbelen, dan zal niet alleen het bedrag voor het huidige aantal aanvragen verdubbelen, maar dan zal ook het aantal aanvragen toenemen. We moeten zorgen dat we binnen de marges van de middelen

blijven. Ik wil niet meedoen aan een premiestelsel waar we de vereiste middelen niet voor hebben, om dan in september te moeten zeggen dat het geld op is.

De voorzitter : De heer De Loor heeft het woord.

De heer Herman De Loor : Ik wil nog even reageren op de wijze waarop de heer Decaluwe het cijfer van de leegstand in Kortrijk relateert. Ik ben geen Kortrijkzaan, en ik wil me niet met de plaatselijke politiek bemoeien, maar de Leiewerken die hij noemt, kunnen slechts een deel van de leegstand verklaren. De oorzaken van zo'n grote leegstand zullen wel elders liggen. Het lijkt me een excuus voor het lokaal beleid. Bijvoorbeeld de hoge huurprijzen zullen er ook veel mee te maken hebben.

Minister Johan Sauwens : Ik wilde geen discussie over Kortrijk voeren. Het verrast me alleen dat zelfs in die hoek van West-Vlaanderen, waar er een werkloosheidscijfer is van 2 percent – al zal dat in Kortrijk zelf wel hoger liggen – een stadsproblematiek bestaat. Die is er dus ook in kleinere steden. Sterk bepalend is dat een deel van de kleinhandel uit de steden verdwijnt. Er is veel leegstand boven de oude, niet-aangepaste winkels.

Met redenen omklede moties

De voorzitter : Door mevrouw De Martelaer en door de heer Decaluwé werden tot besluit van deze interpellatie met redenen omklede moties aangekondigd. Ze moeten zijn ingediend uiterlijk om 17 uur op de tweede werkdag volgend op de sluiting van de vergadering.

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

Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Johan Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport, over de evaluatie van de werking van de socialeverhuurkantoren

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van de heer Decaluwe tot de heer Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden,

Voorzitter

Ambtenarenzaken en Sport, over de evaluatie van de werking van de socialeverhuurkantoren.

De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, het is niet de eerste keer dat ik in deze commissie de problematiek van de socialeverhuurkantoren aankaart. De Vlaamse regering heeft de steun aan de socialeverhuurkantoren voor dit jaar verdubbeld. Dat werd ook aangekondigd in het regeerakkoord en in de beleidsbrieven. Op zich is dat positief. Belangrijk is dat de socialeverhuurkantoren in heel Vlaanderen een tweeduizendtal woningen verhuren aan de zogenaamde zwakkere huurders.

Mijnheer de minister, op 26 oktober heb ik u een vraag gesteld over deze problematiek. U antwoordde met de wedervraag of we, in plaats van een veralgemening van een door Vlaanderen gesubsidieerd stelsel tot het hele gewest, die spontaan aan de basis ontstane klemtonen niet structureel kunnen laten opnemen in de huisvestingsmaatschappijen. De CVP-fractie was enigszins verrast door deze vraag, maar ze was terecht. Het getuigt van een rationele visie te vragen naar de doelmatigheid van de besteding van de middelen voor sociale huisvesting. U opperde tevens dat het niet de bedoeling kan zijn dat er dubbele structuren ontstaan. Dat is een correcte houding.

In het tijdschrift van het VOB las ik evenwel dat de onschuldige vraag die u hebt opgeworpen, een paniekreactie heeft teweeggebracht bij de socialeverhuurkantoren. Tegen 1 maart zouden ze u een nota overhandigen met betrekking tot uw vraag, en met een weergave van hun problematiek. Ze zouden een aantal voorstellen geformuleerd hebben. Daarover wil ik het echter niet hebben.

Een van uw voorgangers, de heer Peeters, heeft een evaluatierapport laten opmaken, onder meer in functie van de wooncode. Dat leidde tot enige verbijstering, omdat bij nader inzien de evaluatie van de SVK-conventie en -werking door het VOB zelf was opgemaakt. Het VOB was dus tegelijk rechter en partij, wat me geen goede gang van zaken lijkt.

Intussen heeft de Vlaamse regering, in uitvoering van het regeerakkoord, de middelen verdubbeld. Bestaat er een evaluatierapport bij uw administratie over de werking van de SVK's en wat zijn de resultaten daarvan? Een van de basiselementen van de socialeverhuurkantoren is de uitbouw van een

werking geïntegreerd in het lokaal netwerk, en complementair aan de andere huisvestings- en welzijnsactoren. Welke conclusies kunnen nu reeds getrokken worden inzake de invulling van deze doelstelling?

U hebt zelf gepleit tegen parallelle circuits. Zonet zei u dat de Vlaamse huisvestingsmaatschappijen een deel van hun middelen inzetten om woningen op de privé-markt te kopen, te renoveren en te verhuren. Dat is een goede methode, en het is in feite hetzelfde als wat de socialeverhuurkantoren doen, met dien verstande dat het patrimonium eigendom wordt van de socialehuisvestingsmaatschappijen, terwijl het in het geval van de SVK's eigendom blijft van de privé-eigenaars, zodat er na negen jaar een wat betere kwaliteit op de huisvestingsmarkt komt.

Wat zijn de financieringsmodaliteiten van het VOB en de erkende socialeverhuurkantoren? U stelde 71 miljoen frank ter beschikking. In welke mate is de specifieke huurdersbegeleiding door de SVK's complementair aan de erkende huurdersbonden? Dat element werd hier nog niet ter sprake gebracht, maar er zijn organisaties die steun krijgen. De ene dreigt wat voor de voeten van de andere te lopen.

Zijn de middelen voor het beheer van de 2.000 woningen door de socialeverhuurkantoren voor het gewest beter besteed dan ingeval van het beheer van een vergelijkbaar aantal woningen door de erkende vennootschappen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij?

De voorzitter : Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, in de begroting is voorzien in 78 miljoen frank voor de SVK's. De subsidies voor de personeels- en werkingskosten en de extra subsidies voor de SVK's met meer dan 50 woningen en met een regionale werking bedragen samen hooguit 40 miljoen frank. Samen met de subsidie aan het VOB komen we in het beste geval aan 45 miljoen frank. Dat betekent dat er een bijkomende budgettaire ruimte is van 33 miljoen frank.

In Vlaanderen zijn er SVK's die zeer goed werk leveren, die meer dan 50 woningen in hun patrimonium hebben, en daardoor niet meer middelen genereren dan SVK's die minder goed werken en maar 5 of 10 woningen beheren. Toch moet het beheer door beide SVK's op dezelfde manier gebeuren.

Heeren

Aanvullend bij wat de heer Decaluwe zei over de evaluatie, is mijn vraag wat er zal gebeuren met het overschot aan middelen. Zullen er bijkomende SVK's erkend worden, of zullen de subsidies aan de SVK's verhoogd worden? Waar zult u in de volgende maanden voor opteren?

De voorzitter : De heer Logist heeft het woord.

De heer Marcel Logist : Mijnheer de voorzitter, we moeten goed nagaan wat de eventuele gevolgen kunnen zijn indien in de toekomst dubbelstructuren zouden worden uitgewerkt. Ik zou toch een oproep willen doen aan de SVK's.

Leegstand is een van de ergste kwalen waar een stad mee kan worden geconfronteerd. Een SVK kan dan ook positief werk leveren, vooral ten aanzien van de eigenaars, om een begeleidende rol te spelen. Er verstrijkt heel wat tijd – er is eerst een vermoedenslijst, dan een inventarislijst en dan pas komt de leegstandbelasting zelf – alvorens de eigenaars worden aangepakt. Ik vind dat er meer middelen naar de SVK's moeten gaan om de leegstand op een zo kort mogelijke termijn aan te pakken.

De voorzitter : Minister Sauwens heeft het woord.

Minister Johan Sauwens : Mijnheer de voorzitter, collega's, de werking van de erkende en gesubsidieerde socialeverhuurkantoren wordt jaarlijks door de administratie geëvalueerd. Het gaat niet over een globaal evaluatieverslag, maar over individuele verslagen. Deze verslagen geven echter wel een goed beeld van de tendensen die zich in de maatschappijen ontwikkelen.

Ik heb de verslagen van 1999 en 2000 doorgenomen. Het aantal woningen dat in huur wordt genomen door erkende of gesubsidieerde SVK's neemt toe : in 1998 waren er 1249 woningen, in 1999 1363 en in 2000 1627. Het getal van 2000 woningen dat wel eens wordt aangehaald, betreft het aantal woningen en huurgronden van alle SVK's, ook dus van de niet-erkende. Dat zorgt voor dat kleine verschil.

Die relatief beperkte toename heeft onder meer te maken met het relatief grote verloop in het beheerde woningenbestand. Het patrimonium zelf is goed afgestemd op de doelgroep, en varieert per SVK : 46 procent betreft ééngezinswoningen met 2 of meer slaapkamers, 35 procent zijn appartementen, en 18 procent zijn studio's. De huurprijs ligt over het algemeen iets lager dan op de privé-wo-

ningmarkt. De gemiddelde huurprijs zonder huursubsidie schommelt rond de 10.000 frank, maar is uiteraard sterk afhankelijk van het type woning.

De woningkwaliteit wordt gegarandeerd door enkel kwaliteitsvolle woningen in huur te nemen, of door het uitvoeren van renovatie- en verbeteringswerken, of door het afstoten van woningen die niet meer aan de normen voldoen. Blijkbaar bereikt men de doelgroep, de kwetsbare woonbehoeftigen, vrij goed. Dat is natuurlijk niet zo verwonderlijk, vermits men werkt op basis van het socialehuurbesluit. Bovendien is er een specifiek toewijzingssysteem dat onder meer rekening houdt met het herhuisvestingsgegeven in een bepaalde regio en een algemene achterstellingsituatie.

Alle SVK's staan ook in voor een individuele huurbegeleiding in verband met alle aspecten van het huren van woningen, zelfs ondersteuning voor budgetproblemen en tewerkstelling. Vaak hebben woonproblemen immers te maken met relationele problemen. Er wordt overleg gepleegd en er is doorverwijzing naar lokale welzijnsinstanties.

Een van de doelstellingen van SVK's waar het moeilijker werken is, betreft inspraak en participatie. Naast bewoners- en huurdersvergaderingen blijkt het moeilijk om succesvol te kunnen werken. De woonzekerheid trachten de SVK's te waarborgen door het afsluiten van zoveel mogelijk langdurige hoofdhuurcontracten met een looptijd van negen jaar. Meer dan de helft van de onderhuurcontracten zijn langlopend, de overige contracten zijn meestal afgesloten voor drie jaar.

De directe betrokkenheid van de lokale huisvestings- en welzijnsactoren verloopt vrij goed. Ook is de samenwerking van de SVK's binnen het Vlaams Overleg Bewonersbelangen vrij goed georganiseerd.

Verder werd gevraagd of de SVK's deel uitmaken van een geïntegreerd lokaal netwerk, complementair aan andere huisvestingsactoren. Er wordt mij verteld dat dit vrij goed gebeurt. Dat is onder meer belangrijk voor de integrale begeleiding van de huurder.

Naast de financiering vanuit het Vlaams Gewest via basisallocatie 33.62 kunnen de SVK's ook een beroep doen op andere bronnen, zoals SIF-gelden, giften, tegemoetkomingen van de gemeenten in de werkingskosten van de SVK's of het ter beschikking stellen van kantooruimte, tewerkstelling via artikel 60, het inschakelen van WEP-plussers, detachering van personeel van andere organisaties, be-

Sauwens

paalde investeringskredieten die de SVK's van de gemeenten ontvangen. Er zijn ook projectmatige gelden, woningen die gratis ter beschikking worden gesteld, enzovoort.

Verder zien we ook dat SVK's de kosten van een renovatie voor de eigenaar of voor de SVK trachten te drukken door tewerkstellingsprojecten in te schakelen. Dat is het creatieve van de formule : men tracht samenwerking vanuit de verschillende projecten te bundelen. Op die manier tracht men ook sociale tewerkstelling van de doelgroep te bevorderen. We hebben daar geen algemeen beeld van, want er bestaat geen exhaustief beeld van al die andere financieringsbronnen.

Mijnheer Decaluwe, u vroeg ook in welke mate de specifieke huurdersbegeleiding door de SVK als complementair wordt gezien met de erkende huurdersbonden. Er is wel een verschil : de erkende huurdersbonden verlenen juridisch advies aan sociale en privé-huurders, en ondersteunen eventueel hun cliënten bij de opvolging van juridische procedures, terwijl de huurdersbegeleiding van de SVK's een individuele begeleiding is voor de eigen huurders en op alle aspecten slaat van het huren van een woning. Deze begeleiding gebeurt steeds vrijwillig en wordt opgezet vanuit emancipatorisch en participatief oogpunt. Het helpt de huurder bij het uitvoeren van herstellingen en informeert bij de afhandeling van administratieve dossiers. Voor specifieke juridische problemen doen de SVK's een beroep op de huurdersbonden. Er is dus niet zozeer overlapping, maar wel samenwerking.

Dan komen we tot de kernvraag. De socialehuursector heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld. Er werken vele honderden mensen in die sector, en die hebben knowhow opgebouwd en kennis van de markt. Dat is een werkbaar instrument geworden. Die SVK's hebben zich rond specifieke doelgroepen ontwikkeld, en hebben erop gewezen dat hun werking nodig en nuttig is. Omwille van die goede werking ben ik bereid om op korte termijn, indien blijkt dat we binnen de budgettaire ruimte iets meer kunnen doen, per extra vijf woningen een extra subsidie toe te kennen. Dit jaar zullen de SVK's ook met projectsubsidies kunnen werken. Ze willen meer doen. Ik stel vast dat ze in de beginfase en zelfs nu slechts een gedeelte van Vlaanderen bereiken. Het ogenblik dat ze meer middelen vragen om meer mankracht te kunnen betalen, valt samen met het ogenblik dat wij aan de sociale huisvestingsmaatschappijen opleggen dat ze veel actiever moeten worden, dat ze een meer dienst-

verlenende rol moeten vervullen, dat ze een andere attitude moeten krijgen, dat ze minder bureaucratistisch moeten zijn, dat ze meer actief moeten worden op de privé-woningmarkt, dat ze ook de gemeenten en OCMW's moeten aansporen om zelf initiatief te nemen.

Om tot een beter besturingsbeleid in de sociale huisvesting te komen moeten we nagaan hoe we de rollen van de VHM, de administratie, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de huur- en koopmaatschappijen beter op elkaar kunnen afstemmen. Dat zorgt wel voor wat onrust en zelfs paniek in de sector, maar eigenlijk is het net onze bedoeling om rust te brengen voor een langere periode. We willen de overheidsmiddelen zo efficiënt en effectief mogelijk inschakelen. Daarom lijkt het mij goed dat het instrument dat al bestaat voor de maatschappijen wordt versterkt, en dat er een betere samenwerking komt met de SVK's. We willen in alle gemeenten van Vlaanderen samen een lokaal woonbeleid uitbouwen, gericht op de zwakste doelgroep die uiteindelijk onze absolute prioriteit is.

Ik kan u vandaag niet zeggen of de SVK's nog volgens dezelfde formule maar met meer mensen zullen werken. Ik denk dat het beter is dat we komen tot een synergie tussen wat heel recent is ontstaan en wat in de loop van de voorbije decennia is ontstaan.

Kortom, ik ben bereid om meer geld te geven aan de SVK's die goed werken, zoals ook werd afgesproken met de VLD. Ik ga alleszins geen parallel systeem uitbouwen. Ik ga wel akkoord met een complementair systeem, maar indien we te veel op elkaars terrein komen is het beter om een goed en verrijnd systeem uit te tekenen op het lokale niveau.

De voorzitter : De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Ik dank de minister voor het open antwoord. U zegt dat er voor elke SVK een aparte evaluatie is geweest. Het zou misschien goed zijn om ook een globale evaluatie uit te voeren. Wat mij natuurlijk ook interesseert, is het kostenplaatje dat daarmee is verbonden. Als men zou aantonen dat bepaalde beheersstructuren in de huisvestingsmarkt te duur zijn, denk ik dat we daarover toch eens open van gedachten zouden moeten kunnen wisselen vooraleer we bepaalde beslissingen nemen.

Mijn vraag is dat men die globale evaluatie hier eens ter tafel legt en dat we hierover kunnen dis-

Decaluwe

cussiëren. Het is uw politieke verantwoordelijkheid om de structuren al dan niet aan te passen. Nu heb ik echter de indruk dat er hier een leemte is, zoals mevrouw Heeren ook al zei. Men vertelt ons dat men met een beperkt aantal personeelsleden een uiterst beperkt aantal woningen beheert. Als men dat dan vergelijkt met de bouwmaatschappijen, blijkt dat die met de helft minder personeel tien keer meer woningen beheren. Ik weet wel dat dat allemaal niet hetzelfde is, dat men eigenlijk niet kan vergelijken. Maar ik wil ook de problematiek van de huurdersbonden erbij betrekken. Men zou eens globaal moeten bekijken hoeveel dossiers men behandelt met gesubsidieerd personeel of met ondersteuning. Er zit ook bij een aantal grotere

bouwmaatschappijen een enorme juridische know-how, ook vaak op het vlak van de privé-huurwetgeving. Ik denk dat dat eerst moet worden nagegaan vooraleer men beslissingen neemt. Ik pleit dus voor een globale evaluatie, die hier eerst kan worden besproken, waarna u dan uw verantwoordelijkheid opneemt.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 10.37 uur.*
