

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



Zitting 2002-2003

18 februari 2003

# HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

## COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN, HUISVESTING EN STEDELIJK BELEID

Interpellatie van de heer Dirk Holemans tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de financiële problemen van grootstedelijke huisvestingmaatschappijen ten gevolge van het uitblijven van specifieke en structurele maatregelen  
Met redenen omklede moties



## Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid

Dinsdag 18 februari 2003

### VOORZITTER : De heer Jan Penris

– *De interpellatie wordt gehouden om 14.02 uur.*

#### **Interpellatie van de heer Dirk Holemans tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de financiële problemen van grootstedelijke huisvestingsmaatschappijen ten gevolge van het uitblijven van specifieke en structurele maatregelen**

**De voorzitter** : Aan de orde is de interpellatie van de heer Holemans tot de heer Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de financiële problemen van grootstedelijke huisvestingsmaatschappijen ten gevolge van het uitblijven van specifieke en structurele maatregelen.

De heer Holemans heeft het woord.

**De heer Dirk Holemans** : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, de aanleiding voor deze interpellatie is het werkbezoek van deze commissie aan Gent, waar de zes socialehuisvestingsmaatschappijen hebben samengewerkt om ons te ontvangen. Ze hebben ons een aantal feitelijkheden meegedeeld en we hebben ook een aantal sites of wooncomplexen kunnen bezoeken.

In mijn interpellatieverzoek heb ik de problemen op een feitelijke manier weergegeven, want ze maken duidelijk dat de doelstelling inzake sociale woningbouw uit het regeerakkoord moeilijk realiseerbaar zal zijn. Het doel is om 15.000 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren, waarvan alleen al 2.000 in Gent. Zoals de zaken er vandaag voorstaan, zal het niet mogelijk zijn dit te realiseren.

Mijnheer de minister, ik was ook blij dat er een kabinetsmedewerker van u op dat werkbezoek aanwezig was. Ik hoop dat hij de zaken goed heeft

kunnen doorgeven. Het is overigens niet toevallig dat in deze commissie de bevoegdheden inzake huisvesting en stedelijk beleid samen zijn gebracht. De steden hebben een belangrijke woonfunctie, en dat geldt ook voor de sociale woonfunctie.

Ik verwijs in dit verband ook nog naar het Zomerakkoord. Daarin wordt zeer duidelijk verwezen naar de stedelijke problematiek. Ik citeer even kort uit dat akkoord : 'Het is immers duidelijk dat de nood aan bijkomende sociale huurwoningen zeker in steden groot is. De langste wachtlijsten van kandidaat-huurders zijn voornamelijk te vinden bij de stedelijke socialehuisvestingsmaatschappijen. Opdat de stedelijke SHM's hun rol zouden kunnen spelen in het bijbouwen van sociale woningen, moet op korte termijn een oplossing worden gevonden voor hun precare financiële situatie.'

Alvorens de gegevens die het werkbezoek heeft opgeleverd, naar voren te brengen, is het misschien toch goed om de voorgeschiedenis ervan te schetsen. Dit thema is immers niet nieuw in deze commissie.

Mijnheer de minister, op 6 mei van vorig jaar heb ik u geïnterpelleerd naar aanleiding van uw aanwezigheid op de inhuldiging van het Malpertusproject : het belangrijkste vervangbouwproject in de sociale huisvesting in Gent. U hebt toen in een toespraak aangekondigd dat u een specifiek nieuw initiatief zou nemen voor de aanpak van de problemen van de sociale huisvesting in de steden, niet het minst van de grootsteden Gent en Antwerpen.

Ik zal hier niet alle argumenten herhalen die ik toen in mijn interpellatie naar voren heb gebracht. De kern van de zaak is de specifieke problematiek van de grootstedelijke socialehuisvestingsmaatschappijen. Deze steden kennen een hoge concentratie lage-inkomensgezinnen, wat leidt tot een structureel verlieslatende situatie van de betrokken maatschappijen. Dit is een onhoudbare situatie,

## Holemans

aangezien net deze SHM's een onmisbare rol vervullen in de huisvesting van kansarme en kwetsbare gezinnen, zoals eenoudergezinnen. Niet toevallig figureren in de toptien van de armste SHM's in Vlaanderen drie Gentse maatschappijen.

Mijnheer de minister, u hebt toen een duidelijk antwoord gegeven op de vragen uit mijn interpellatie. Ik citeer : 'Om aan de problematiek van de grootstedelijke huisvestingsmaatschappijen tegemoet te komen, heb ik inderdaad een nieuw initiatief aangekondigd dat in de eerste plaats gericht is op de steden Antwerpen en Gent. Het doel is dat bij de opmaak van de begroting voor het jaar 2003 een concreet voorstel ter tafel ligt. Dat betekent dat ik voor de zomervakantie een tekst aan het parlement zal voorleggen.'

Tot slot wil ik er nog op wijzen dat zowel bij de remediëring van de huidige subsidiesystemen als bij de uitwerking van de PPS de nodige aandacht moet worden besteed aan de specifieke problemen van de grootstedelijke maatschappijen. Qua timing moet alles klaar zijn binnen een paar maanden. Dat is ook nodig, willen we er bij de begrotingsbesprekingen voor zorgen dat deze grootsteden een duidelijk programma met inhaalcapaciteit kunnen realiseren.'

In opvolging van dit antwoord heb ik op 8 oktober 2002 een nieuwe vraag om uitleg gesteld om te peilen naar de stand van zaken. U hebt toen een heel concreet antwoord gegeven. Ik citeer opnieuw : 'In de begroting 2003 is een bedrag van 6.150.000 euro ingeschreven. Dit budget is bedoeld om aan een aantal SHM's verhuursubsidies toe te kennen. Deze subsidies moeten de betrokken SHM's een gegarandeerd basisinkomen per woning of per complex bieden. Deze verhuursubsidies zijn in eerste instantie voor de SHM's in Antwerpen en in Gent bedoeld. In die steden zijn de problemen het acuutst.'

Mijnheer de minister, u hebt dus al twee keer mijn standpunt onderschreven dat het probleem in de grootsteden het acuutst is. U hebt echter nadien uw beleidsoptie voor de bestemming van deze 6 miljoen euro gewijzigd door te stellen dat een ruimer aantal huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen er kunnen van genieten. Ik betreur deze wijziging enigszins, want daardoor wordt de aanzet tot een echt grootstedelijk beleid inzake huisvesting reeds stopgezet vooraleer het echt van start kan gaan.

Nochtans heeft het werkbezoek eind vorige maand duidelijk gemaakt dat er specifieke problemen zijn die specifieke maatregelen vergen. Laat me dan ook drie conclusies trekken uit dit werkbezoek.

Ten eerste is er de harde vaststelling dat er in de huidige stand van zaken geen nieuwe sociale huisvestingsprojecten zullen komen in Gent. Onder meer het Malpertuusproject, waar de minister vorig jaar nog aanwezig was bij de inhuldiging van het tweede woonblok, is ondertussen stopgezet. De vier grote blokken zullen er nog wel komen, maar al de rest zal in de huidige stand van zaken niet meer worden gerealiseerd.

De reden waarom het project is stopgezet, is eenvoudig : de te verwachten huurinkomsten bij een lage en nog dalende inkomenscoëfficiënt laten niet toe een dergelijk project te financieren. Nieuwe projecten vallen enkel nog te verwachten als enerzijds de subsidie voor de bouw verhoogd wordt, en als anderzijds door een structurele huursubsidie een rendabele uitbating op termijn mogelijk wordt.

De mensen van de betrokken maatschappij hebben de berekening ook meegegeven aan ons. Daaruit blijkt dat ze voor een woonblok van 80 appartementen bij de huidige financieringswijze een structureel tekort hebben van 3 miljoen oude Belgische franken. Het is dus eigenlijk een kwestie van goed beheer dat deze huisvestingsmaatschappij heeft gezegd dit bouwinitiatief voorlopig stop te zetten, anders zou ze binnen enkele jaren het verwijs krijgen dat ze een financiële put heeft gemaakt.

Ten tweede leiden de dalende huurinkomsten in de bestaande wooncomplexen tot een preciaire financiële situatie bij de betrokken SHM's. De minister heeft al enkele keren gesproken van rijke en arme grootstedelijke SHM's. Mijns inziens is de situatie er de voorbije jaren toch een van veralgemeende verarming. Als we de evolutie inzake inkomenscoëfficiënten (IC's) bekijken, zien we dat maatschappijen die het vroeger al moeilijk hadden, het nog moeilijker krijgen.

Ik geef een voorbeeld. De Scheldevallei had in 1996 nog een IC van 1,24. Dat is nu teruggelopen naar 0,87. We hebben dus te maken met een structurele verarming van de huurders in kwestie, wat niet anders kan dan leiden tot een dramatische financiële situatie voor de betrokken SHM's en in het bijzonder voor de bewoners.

Deze preciaire financiële situatie leidt toch wel tot asociale en dus onaanvaardbare gevolgen. De SHM's in Gent hebben de reële huur moeten ver-

## Holemans

hogen met gemiddeld 12,5 percent, terwijl het gemiddelde gezinsinkomen maar met 2,5 percent is toegenomen. Met andere woorden, de huur die de armsten in de sociale huisvesting in Gent moeten betalen, is sneller gestegen dan de verhoging waarmee een huurder op de privé-huurmarkt wordt geconfronteerd. Dit biedt de SHM's evenwel geen oplossing voor hun problemen. De verhoogde huurinkomsten volstaan eenvoudigweg niet.

Deze problemen hebben nog andere asociale gevolgen. Zo moet een gezin met een laag inkomen dat een woning huurt van een SHM met een lage IC, meer huur betalen dan eenzelfde gezin voor eenzelfde woning bij een SHM met een hoge IC moet betalen. Een gezin in een kansarme omgeving moet meer sociale huur betalen dan eenzelfde gezin in een betere omgeving. Wat dit betreft, staat de wereld blijkbaar op zijn kop. Aangezien de huurgelden geplafonneerd zijn, leidt een verhoging van de huur bovendien vooral tot een prijsstijging voor de gezinnen met de laagste inkomens.

De vertegenwoordigers van de SHM's en de Gentse schepen van Sociale Zaken hebben zich tijdens het werkbezoek duidelijk uitgesproken over de spreiding over heel Vlaanderen van de 6,15 miljoen euro aan bijkomende middelen waarin de minister heeft voorzien. Het deel van deze middelen dat voor Antwerpen en Gent is bestemd, zal slechts een druppel op een hete plaat zijn. Ik zou de minister even aan zijn vroegere engagementen willen herinneren. Vorig jaar heeft hij immers verklaard dat hij een specifiek beleid voor Antwerpen en Gent wilde opzetten.

Ten aanzien van de hoogbouwprojecten zullen we een structureel, toekomstgericht beleid moeten ontwikkelen. Ik weet evenwel dat we hier vandaag geen oplossing voor deze problematiek zullen bedenken.

De meeste torengedebouwen zijn enkele decennia oud en schreeuwen om doortastende renovatiewerken. Zo hebben we tijdens het werkbezoek de wijk Nieuw Gent bezocht. Deze wijk is gebouwd in de jaren zeventig, in de naïef-optimistische sfeer van de heer Le Corbusier en van het optimistisch modernisme. Momenteel is ze verworpen tot een monofunctionele probleemwijk.

Het heeft geen zin de samenlevingsproblemen in deze wijk te negeren. De SHM's moeten privé-bewakingsdiensten inhuren om de veiligheid van de bewoners in de gebouwen te garanderen. Aange-

zien de bewakers van deze firma's 's nachts in elkaar worden geslagen, mogen we hier duidelijk van een concrete samenlevingsproblematiek spreken.

Het promoten van de verkoop van sociale huurwoningen kan voor dit type bewoning geen soelaas bieden. Indien een bewoner voldoende geld heeft om zich op de privé-markt een woning aan te schaffen, zal hij die allicht in een wijk naar zijn eigen keuze zoeken. Het verkopen van studio's aan tien verschillende mensen in een woonblok met maar liefst honderd studio's zou bovendien tot nieuwe problemen leiden. Zo zou het bijzonder moeilijk worden om de nodige afspraken te maken als het dak moet worden vervangen of de gevel moet worden gereinigd.

Deze torengedebouwen vergen massale investeringen. Een beheerder van een betrokken SHM heeft rechtuit gesteld dat : 'De conclusie over deze torens kan enkel een torenhoge conclusie zijn. De enige remedie op termijn is het afbreken van deze gebouwen in slechte staat. Maar hoe dit te financieren, als het geld ontbreekt voor renovatie, onderhoud en investeringen in de samenlevingsproblematiek ? Misschien moeten we deze blokken onderbrengen in afzonderlijke vennootschappen. Dat wordt dan een sterfhuis waar de Vlaamse overheid haar plan mee kan trekken, want zij is toch de grootste schuldeiser.' Aangezien deze beheerder tevens professor economie is, acht ik hem overigens in staat een dergelijke juridische constructie uit te werken.

In Antwerpen zijn gelijkaardige discussies gevoerd, onder meer over de toekomst van de Silvertoptorens. We moeten iedereen duidelijk maken dat we met betrekking tot deze torens een specifiek toekomstgericht beleid moeten ontwikkelen.

De conclusie van ons parlementair werkbezoek is duidelijk : de Gentse SHM's steunen af op een failliet, de problematiek van de hoogbouw is torenhoog en nieuwe projecten belanden in de koelkast of in de onderste schuif.

Ik zal hier ook even mijn persoonlijke conclusies toelichten. We hebben nood aan maatwerk. De minister heeft een aantal maatregelen voorgesteld, onder meer met betrekking tot de PPS en de verkoop van sociale huurwoningen. Voor een aantal gemeenten en regio's zou dit een oplossing kunnen bieden, maar niet in Antwerpen en Gent. We moeten specifieke maatregelen treffen voor de grote steden. Indien we er niet snel in slagen een toekomstperspectief te schetsen, zullen we dezelfde weg opgaan als Nederland en Groot-Brittannië.

## Holemans

Momenteel lezen we nog enigszins meewarig over de wantoestanden in deze landen, en we zijn er zeker van dat het hier nooit zo ver zal komen. Nu ik de situatie op het terrein heb gezien, ben ik er evenwel zeker van dat het ook in onze steden 5 over 12 is.

Mijnheer de minister, ik wil u graag drie vragen voorleggen. Ten eerste, welke specifieke initiatieven hebt u ontwikkeld om de urgente situatie van de SHM's in Antwerpen en in Gent om te zetten in wat u zelf als 'de realisatie van een inhaalcapaciteit' hebt omschreven? Zult u een structureel systeem van huursubsidies invoeren?

Ten tweede, welke specifieke maatregelen overweegt u om renovatie-, vervangingsbouw- en nieuwbouwprojecten in onze steden in de toekomst mogelijk te maken? In Gent is een specifieke suggestie geformuleerd: het verhogen van de SBR-toelage voor de grootsteden van 60 tot 80 procent zou een mogelijke oplossing kunnen vormen.

Ten derde, hoe wilt u de torenproblematiek aanpakken? Ik besef uiteraard dat we het hier over langetermijnoplossingen moeten hebben.

**De voorzitter:** Mevrouw Heeren heeft het woord.

**Mevrouw Veerle Heeren:** Mijnheer de voorzitter, de heer Holemans heeft een degelijk relaas van het werkbezoek van deze commissie aan de Gentse SHM's gegeven. Tijdens dit werkbezoek is weer eens gebleken dat de SHM's met torenhoge problemen worden geconfronteerd.

De Vlaamse regering heeft in dit verband een aantal maatregelen genomen. Zo heeft de minister vorig jaar verklaard dat hij in de begroting 2003 in een aanzienlijk bedrag zou voorzien, maar dit bedrag wordt evenwel over heel Vlaanderen gespreid.

De heer Holemans vindt deze spreiding spijtig. Ik zou er evenwel op willen wijzen dat de minister zijn koers onder druk van de meerderheidsfracties heeft gewijzigd. Deze koerswijziging is zeker geen verdienste van CD&V.

De genomen maatregelen hebben de situatie op het terrein niet wezenlijk veranderd. De financiële toestand van een aantal SHM's in grote steden is alarmerend. Omwille van dalende IC's beschikken deze SHM's over minder inkomsten. Hierdoor valt

het hen steeds moeilijker de nodige investeringen te doen en de hieraan verbonden schulden af te lossen. Indien de inkomsten van de huurders dalen, dalen ook de reële inkomsten van de betrokken SHM's. De SHM's bevinden zich dus in een vicieuze cirkel.

Uit de praktijkvoorbeelden is gebleken dat een verhoging van de basishuur niet steeds een oplossing biedt. De beperking van de reële huur tot een zestigste van het inkomen treft uiteraard de allerlaagste inkomens. De helft van de basishuur wordt betaald.

Ik heb het werkbezoek niet volledig bijgewoond. Het is bijgevolg mogelijk dat ik bepaalde discussies heb gemist. We moeten evenwel eerlijk zijn: ik vind het bijzonder jammer dat bepaalde SHM's hun basishuur in het verleden nooit hebben aangepast. Ik wil hier niemand viseren. De betrokken SHM's hadden ongetwijfeld hun redenen om dit niet te doen. Ik spreek me niet uit over de mogelijke politieke aard van deze redenen.

We moeten de bestaande problemen oplossen. De vraag is uiteraard hoe we dit best aanpakken, want de torenhoge schulden zijn er nu eenmaal. Daar valt niets meer aan te veranderen.

Ik zie wel een aantal mogelijkheden voor de toekomst. Een eerste element zal zeker het nieuwe sociale huurbesluit zijn. We gaan er nog altijd van uit dat u daar werk van wilt maken. De enige wijziging die daarin tot op heden is opgetreden, is het schrappen van de opzeg bij een IC hoger dan 2.

Een nieuw huurbesluit moet mogelijkheden geven aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, zodat ze bij de toewijzing van hun woningen een grotere sociale vermenging kunnen realiseren en opnieuw mensen kunnen aantrekken die het wat beter hebben. De vraag is dan of de solidariteit zoals ze vandaag in het huurbesluit is ingeschreven, nog bewaard moet blijven. Zo ja, is de vraag op welke manier dat dan gerealiseerd moet worden.

De kunst zal zijn om ervoor te zorgen dat de maatschappijen in de grote steden opnieuw aan de 'meet' kunnen komen waardoor ze opnieuw kunnen werken. Voor mij zijn er verschillende oorzaken van die grote schuldenberg. Mijnheer Holemans, u kunt toch ook niet ontkennen dat in het verleden – ook ten tijde van voormalig minister Peeters – er vele miljoenen naar die twee grote steden gegaan zijn om te investeren in sociale woningbouw. Dat zijn extra middelen geweest ten opzichte van de rest van Vlaanderen. Dat zal ik dan maar

## Heeren

het buitengebied noemen. Tijdens dat bezoek werd daar immers ook de nadruk op gelegd.

Het zal dus zaak zijn om die aan dezelfde 'meet' te krijgen. Mijnheer de minister, ik zie persoonlijk maar één mogelijkheid : de schulden van die maatschappijen op een of andere manier consolideren, zodat die inderdaad opnieuw op een gelijk niveau van start kunnen gaan. Wat u anders ook zult vinden, en hoeveel middelen u voorts ook zult vrijmaken, het zal niets oplossen.

Een paar maanden geleden was ik er al van overtuigd dat het bedrag van 6,15 miljoen euro een druppel op een hete plaat was, ook omdat het eenmalig was. U hebt daar toen niet op gereageerd of dat inderdaad een oplossing was. Het is natuurlijk welkom voor die huisvestingsmaatschappijen, maar in se lost men het probleem niet op.

Er zijn natuurlijk oorzaken voor de problemen. Sommige maatschappijen zullen allicht verkeerde beleidsbeslissingen genomen hebben in het verleden. Het probleem is ook dat vandaag in die huisvestingsmaatschappijen andere mensen de verantwoordelijkheid hebben dan 20 of 30 jaar geleden. Het zijn de problemen van de beheerders van toen waar de huidige beheerders mee geconfronteerd worden. Ik ben me daarvan bewust. Ik wil dat ook niet verdoezelen.

Ik heb toen gezegd dat ik vind dat het gekoppeld moet blijven aan het soort van beheer, maar tegelijkertijd wil ik ook de opening maken om ervoor te zorgen dat de huisvestingsmaatschappijen in de grote steden op een gelijke manier aan de 'meet' kunnen komen. Ik denk dat consolidatie van schulden de enige mogelijke manier zal zijn.

Voor het overige zullen ze zich moeten kunnen inschrijven in een Vlaams beleid. Ik blijf er dan echter wel bij, dat wanneer u een goed woonbeleid wilt voeren, u maatwerk zult moeten leveren voor elke regio en dus ook voor de steden.

**De voorzitter** : De heer Verougstraete heeft het woord.

**De heer Christian Verougstraete** : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, dat werkbezoek te Gent op 31 januari jongstleden was zeer interessant in de mate dat we ook werden geconfronteerd met heel wat problemen van diverse socialehuisvestingsmaatschappijen. Het is ook duidelijk geworden dat hun financiële toestand zeker

niet rooskleurig is. Ze hebben geen middelen om bepaalde nieuwe of zelfs geplande projecten te realiseren. De interpellatie van de heer Holemans biedt inderdaad een degelijke weergave van de problemen die er in de praktijk zijn.

Ik ga misschien niet echt akkoord met mevrouw Heeren als ze aanvoert dat de middelen meer verspreid moeten worden. Ik wil namelijk toch nog altijd de nadruk leggen op het feit dat de nood het hoogst is in de grootsteden. De middelen moeten dan ook voor het grootste deel gericht worden op de problemen in die grootsteden. Ik wil dus zeker niet opteren voor een versnippering van de middelen.

Ik wil toch ook het volgende naar voren brengen op basis van gegevens die de minister onlangs heeft gegeven. Het gaat dan over de toewijzing van sociale woningen in 2001 aan niet-Europese vreemdelingen. Dit is namelijk tamelijk hoog in de regio Gent. Voor de Goede Werkmanshuisvesting gaat het om 19,46 percent, de Gentse Haard 16,24 percent, de Gentse Maatschappij voor Huisvesting 11,47 percent, de Huisvesting Gentbrugge 27,14 percent en de Merelbeekse Sociale Woningen 20,68 percent.

Ik wil hiermee gewoon maar zeggen dat er een grote misnoegdheid bestaat bij de mensen die daar al jarenlang wonen, omwille van het feit dat ze heel wat samenlevingsproblemen kennen door de aanwezigheid van die niet-Europese vreemdelingen. Daar moet toch wel op een of andere manier paal en perk aan worden gesteld. De nodige maatregelen moeten worden genomen opdat de veiligheid van de bewoners daar gegarandeerd kan worden.

**De voorzitter** : Mevrouw Baeke heeft het woord.

**Mevrouw Anne-Marie Baeke** : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, de aanleiding voor deze interpellatie was inderdaad het werkbezoek in Gent. Ik kon daar door omstandigheden jammer genoeg niet aanwezig zijn. Ik heb echter wel de moeite gedaan om heel grondig die documenten door te nemen.

De conclusie is hier al gemaakt. Het heeft ons vooral geleerd dat elk nieuw sociaal woonproject in de huidige omstandigheden verlieslatend is en eigenlijk een financiële strop betekent rond de nek van de huisvestingsmaatschappijen. Die strop wordt almaar meer aangetrokken.

De heer Putman had heel wat berekeningen gemaakt. Daarin stelt hij onder andere dat elk nieuw

**Baeke**

woonproject dat met SBR-subsidies wordt gefinancierd, een structureel verlies geeft van jaarlijks 2,5 percent van de geactualiseerde kostprijs van een woning en van jaarlijks 1 percent bij een financiering via het VHM-investeringsprogramma.

We kunnen dat concreet toepassen op een praktijkvoorbeeld. Ik heb de Eendrachtstraat genomen in Gent, waar men 52 sociale huurwoningen bouwt. We noteren daar een verlies van 900 euro per jaar per woning, en dat gedurende 20 jaar. Het is dus begrijpelijk dat dit voor de huisvestingsmaatschappij niet houdbaar is.

Mijnheer de minister, we kunnen dat dan koppelen aan uw voorstel inzake de huursubsidie. U spreekt van vermoedelijk 100 euro per woning en per jaar, en dat gedurende maximaal 2 jaar. Met dat voorbeeld moeten we tot de constatacie komen dat dit zo maar even 800 euro per jaar en per woning te weinig is. Als men de huursubsidie inderdaad efficiënt zou maken, moet men dat bedrag maal 8 of maal 9 doen.

De stedelijke maatschappijen hebben inderdaad financiële problemen. Gent en Antwerpen komen hier regelmatig aan bod. Heel wat niet-stedelijke maatschappijen zitten echter met dezelfde problemen. Alle maatschappijen met een laag IC zullen vroeg of laat geconfronteerd worden met dezelfde problemen, of worden dat nu al. De cruciale vraag is hoe we dit gaan aanpakken, zodat de sector opnieuw leefbaar wordt.

We hebben dan een keuze. Zo hebben we de mogelijkheid om een verhuursubsidie toe te kennen om de jaarlijkse verliezen bij te passen. Ik denk dat ik samen met de rest van de collega's kan stellen dat dit geen geschikte oplossing is. Het betekent niet alleen een enorme factuur, maar ik vrees ook dat die factuur jaar na jaar zal stijgen omdat de IC's almaar meer zullen dalen.

Het is ook geen goede oplossing omdat men een huursubsidie moet koppelen aan andere maatregelen. Een verhuursubsidie zal geen oplossing bieden voor de marginalisering van het huurbestand en voor de problemen van toenemende gettovorming en de leefbaarheid van de sociale woonwijken.

Om die leefbaarheidsproblemen te remediëren zal men daar bovenop ook nog in een welzijnsfactuur voor het buurt- en opbouwwerk moeten voorzien. Mijnheer de minister, dat is iets wat niet in uw budget voor huisvesting is opgenomen. Er wordt ver-

wacht dat de steden dat zelf incalculeren via het Stedenfonds of vroeger via het SIF.

Een andere mogelijkheid kan zijn om het financieringssysteem zelf drastisch te gaan wijzigen. Ook hier denk ik dat dit geen oplossing is als dat niet gekoppeld is aan een geheelpakket van structurele maatregelen.

Een aantal zaken staat vast. Het verhuursubsidiestelsel is op korte termijn nodig om de problemen van bestaande projecten aan te pakken. Ik vrees echter dat het langer dan 2 jaar zal moeten bestaan. Op langere termijn moet het echter uitdoven, want we willen hiermee niet verzeild raken in een straatje zonder einde.

Ook staat vast dat evenzeer op korte termijn een nieuw financieringssysteem nodig is om nieuwe projecten mogelijk te maken. Elk nieuw systeem zal echter bij verder ongewijzigd beleid zelf opnieuw onder druk komen te staan, zodat het geen oplossing kan bieden voor de lange termijn.

Een andere, zeer verleidelijke vaststelling is dat de inkomensgrenzen voor de sociale huur drastisch zullen moeten worden verhoogd of veralgemeend. Maar als alleenstaande maatregel zijn we daartegen gekant, want zonder een structurele wijziging van het beleid worden hierdoor de lage inkomens op de huisvestingsmarkt gewoon verdrongen door de hoge inkomens. Dit zou sociaal totaal onverantwoord zijn aangezien de nood aan behoorlijke en betaalbare huisvesting net bij de lage inkomens het grootst is. Het is, als gewone maatregel op zich, ook niet realistisch: het imago van de sociale woningbouw is op dit moment immers van die aard dat de hoge inkomens zich zelfs niet meer inschrijven bij de socialehuisvestingsmaatschappijen.

Uit al die vaststellingen kunnen we alleen maar besluiten dat we moeten kiezen voor structurele maatregelen, en dan niet voor een alleenstaande maatregel, maar voor een heel pakket aan maatregelen dat op korte en middellange termijn wordt uitgevoerd. Met de korte termijn bedoel ik nog voor het zomerreces en met de middellange termijn na het reces, of toch zeker voor het einde van deze regeerperiode.

Het is heel belangrijk dat de te nemen maatregelen een geheel vormen. Het mogen geen losse maatregelen zijn, want dan zullen ze niet werken. Ze moeten een pakket vormen waarin ze stuk voor stuk even belangrijk zijn, en dat een remedie vormt voor de desastreuze toestand waarin de maatschappijen zich nu bevinden.



## Baeke

In plaats van af te wachten en te blijven klagen over de problemen, heeft mijn fractie getracht zelf een soort doorstartplan op poten te zetten om de maatregelen die op korte en middellange termijn kunnen worden genomen, op een rijtje te zetten. Aangezien 14 februari nog niet lang voorbij is, heb ik de vrijheid genomen dit plan het Valentijnplan voor het Vlaams woonbeleid te noemen.

Mijnheer de minister, met dit plan kunt u het woonbeleid op een nieuw spoor te zetten, een nieuwe doorstart geven. Het is belangrijk dat we nu niet meer studeren, want we moeten ook maatregelen nemen en implementeren. De situatie op het terrein is thans zo dat mensen hun bouwplannen in de koelkast hebben gestoken in afwachting van betere tijden. Er moet dus heel dringend worden opgetreden.

Er bestaat momenteel een sociale huisvestingsparadox. Hoe meer het beleid gericht is op de doelgroep van lage inkomens, hoe minder sociale woningen er voor deze doelgroep kunnen worden gebouwd, en dus hoe minder aan hun woonbehoeften kan worden voldaan. We moeten deze paradox ombuigen. De neerwaartse spiraal waarin de sociale huisvestingssector beland is, moet worden doorbroken.

Misschien moet dat gebeuren met behulp van een andere paradox. Misschien moeten we ervoor opteren nu even minder woningen te bouwen en ondertussen het beleid bij te sturen, zodat er later meer sociale woningen kunnen zijn, ook voor de laagste inkomens. Het lijkt een vreemde optie minder te willen bouwen voor meer woningen, maar het is het overwegen waard. Op basis van gegevens uit Gent heb ik daar een simulatie van gemaakt. De voorstellen die ik wil doen, heb ik kort samengevat in een overzicht van maatregelen die we voor de korte en middellange termijn voorstellen. Ik laat dit overzicht ronddelen.

Mijnheer de minister, de regering heeft voor de beloofde verhuursubsidies een bedrag van 6,15 miljoen euro uitgetrokken. Ik hoop oprecht dat u dit bedrag bij de budgetcontrole zult optrekken. Dat is zeker nodig, ook gezien het aantal maatschappijen waarvoor de maatregel geldt. Bovendien is het bijzonder belangrijk dat dit spoedig wordt geïmplementeerd, zodat de bestaande projecten opnieuw financieel gezond kunnen worden gemaakt. Lang kunnen ze er niet meer op wachten.

Er is geen reden voor verder uitstel. De IC's van alle socialehuisvestingsmaatschappijen voor 2002 zijn bekend. De simulaties kunnen worden gemaakt, de teksten geschreven en de beslissingen genomen. Deze maatregel moet structureel zijn zolang bestaande projecten verlieslatend blijven, maar moet ook uitdovend zijn als de socialehuisvestingsmaatschappijen door andere structurele maatregelen opnieuw financieel gezond kunnen worden.

Om de kansarme woonbehoeftigen als prioritaire doelgroep voor het Vlaams woonbeleid te beschermen, stellen we voor het stelsel van verhuursubsidie op middellange termijn om te vormen tot een stelsel waarin een socialehuisvestingsmaatschappij een supplementaire bonus ontvangt voor elke kansarme huurder. Zo kan een passend flankerend beleid worden gevoerd, wat belangrijk is voor de leefbaarheid van wijken en complexen, en wordt de verhuursubsidie omgebogen tot een positieve incentive.

De verplichte opzeg voor huurders met een normaal inkomen moet vervallen blijven. Ik gebruik bewust de term normaal inkomen, want bij een inkomenscoëfficiënt van 2, of een inkomen van 1,3 miljoen frank per jaar, kunnen we bezwaarlijk spreken van hoge inkomens. Het is onlogisch dat enerzijds in het huidige huurbesluit wordt gepleit voor meer gewone inkomens, terwijl die groep anderzijds bij de eerste de beste gelegenheid weer aan de deur wordt gezet. Dat is weinig consequent en efficiënt.

Er moet echter ook eens dringend werk worden gemaakt van een goede regeling voor de verkoop van sociale woningen aan wie dat wil en kan, en van een faire huurprijs conform de marktwaarde voor die normale inkomens.

De socialehuisvestingsmaatschappijen moeten ook eens in eigen boezem kijken en correcte huurprijzen vragen. Goed wonen heeft zijn prijs, en het is logisch dat iedereen er een redelijke prijs voor betaalt, afhankelijk van zijn draagkracht. Deze prijs is, naast de kwaliteit en de woonzekerheid, een van de voordelen van een sociale woning, maar dat betekent niet dat hij belachelijk laag moet zijn. De sector moet daar zijn verantwoordelijkheid in nemen.

Het is ook niet meer dan normaal dat de socialehuisvestingsmaatschappijen goed en efficiënt worden beheerd. Er moet een sluitende regeling worden gemaakt omtrent hun kostenomslag en andere beheers- en werkingskosten. Aangezien de werking

## Baeke

van een socialehuisvestingsmaatschappij volledig wordt gefinancierd met de huuropbrengsten, moet er nauwlettend op worden toegezien dat dit kwaliteitsvol en kostenbewust gebeurt.

Ik verwijs in dat verband naar de tweede interne audit van de VHM die we onlangs hebben ontvangen. Die geeft een onthutsend beeld van hoe het er in het verleden soms aan toe ging, of in sommige socialehuisvestingsmaatschappijen nog steeds aan toe gaat. De belangrijkste conclusie uit deze audit is volgens mij wellicht dat de controle van de overheid op de socialehuisvestingsmaatschappijen duidelijk moet worden versterkt, en dat er meer middelen nodig zijn, zodat krachtadig tegen misbruiken en ongewenste toestanden kan worden opgetreden.

Een maatregel die ook in de privé-sector dikwijls wordt toegepast om de kostenstructuur te verbeteren, is schaalvergroting. In de begroting is voorzien in 300.000 euro voor een lokaal sociaal woonbeleid. Dat geld kan ons inziens heel nuttig worden ingezet voor initiatieven van intergemeentelijke samenwerking. Er ligt bijvoorbeeld een heel goed voorstel klaar van Izegem en enkele omliggende gemeenten. Ze wachten daar nog op het resultaat.

Om de maatschappijen weer financieel in staat te stellen nieuwe woonprojecten te realiseren, moet er zeker een aangepast financieringssysteem worden uitgewerkt, waarvan de subsidiegraad in relatie staat tot de specifieke situatie van elke socialehuisvestingsmaatschappij. Dit betekent dat in eerste instantie, en om kort op de bal te kunnen spelen, de subsidiegraad van het bestaande financieringssysteem moet worden verhoogd. Voor het niet-gesubsidieerde gedeelte denk ik bijvoorbeeld aan een combinatie van de bestaande SBR-subsidies en de VHM-investeringsprogramma's. Ik besef uiteraard dat dit de subsidiegraad de facto tot 80 percent zou verhogen.

Ik meen dan ook dat we nu beter minder woningen bouwen om er later meer te hebben. Indien de subsidiegraad wordt verhoogd en het krediet gelijk blijft, zullen minder woningen worden gebouwd. Minder woningen bouwen, is evenwel nog steeds beter dan geen woningen bouwen. We stevenen in sneltreinvaart op een volledig stilvallen van de bouwactiviteiten af.

Indien de subsidiegraad wordt verhoogd, zal er enkel meer worden gebouwd indien we een aantal aanvullende maatregelen treffen. We moeten er

voor zorgen dat de financiële situatie van de SHM's op termijn weer gezond wordt, zodat ze weer wat meer woningen kunnen bouwen.

We mogen ons niet beperken tot een aanpassing van het subsidiestelsel voor het bouwen en het renoveren van woningen. We moeten dringend werk maken van subsidies voor het verwerven van gronden en panden. Zonder nieuwe gronden en panden kunnen er immers geen nieuwe woningen worden gerealiseerd. De huidige grondprijzen tonen aan hoe belangrijk de financiële aspecten voor de leefbaarheid van dergelijke projecten zijn.

We moeten meer kredieten vrijmaken. We moeten de beschikbare kredieten tevens efficiënt aanwenden. Dit gebeurt momenteel niet altijd. In heel wat gevallen zijn de huidige subsidiebesluiten te gul. Ik denk hierbij aan de subsidies voor het aankopen van gezonde panden. We moeten op dit vlak bepaalde correcties aanbrengen.

Een aanpassing van het sociale huurbesluit moet het sluitstuk van deze maatregelen op korte en op middellange termijn vormen. We moeten hierbij de nodige aandacht besteden aan de correcte berekening van de huurprijs. We moeten de nodige impulsen geven om de sociale vermenging te realiseren. Een uitbreiding van de autonomie van de SHM's moet de leefbaarheid verhogen. De inkomensgrenzen moeten worden aangepast. Een aanpassing van de inkomensgrenzen vormt echter op zich geen oplossing. Als onderdeel van een globale oplossing kan deze aanpassing wel cruciaal zijn om de leefbaarheid van de sector te garanderen. Zoals ik daarnet al heb aangetoond, zal een stijging van de inkomens tot een stijging van het aantal woningen leiden. Op die manier kunnen we de verhuursubsidies voor de SHM's laten uitdoven en vervangen door een bonus voor het aantrekken van personen of gezinnen met een laag inkomen. Tegelijkertijd zou dit het financiële en sociale draagvlak voor het woonbeleid kunnen verhogen.

Een aanpassing van de inkomensgrenzen moet uiteraard gepaard gaan met een uitbreiding van het aanbod. De oorspronkelijke doelgroep mag niet uit de markt worden geprijsd. Mensen die zich op huisvestingsvlak in een precaire situatie bevinden, moeten haast per definitie door het Vlaams woonbeleid worden geholpen. Gezien de bestaande wachtlijsten, zal een aanpassing van de inkomensgrenzen op korte termijn allicht weinig effect hebben. Als signaal zou het evenwel veel indruk op de bevolking maken.

## Baeke

Om de instroom van mensen met hogere inkomens te bevorderen, zouden we op termijn misschien op een vorm van contingentering kunnen overstappen. Op die manier zouden we elk nieuw sociaal woonproject kunnen verplichten om voldoende sociale mix te realiseren. Hoe we dit precies moeten aanpakken, moeten we in gezamenlijk overleg met alle betrokkenen uitwerken.

Heel deze operatie kan enkel slagen indien de SHM's een grotere autonomie inzake het toewijzingsbeleid krijgen. De SHM's moeten de mogelijkheid krijgen om zelf rekening te houden met de specifieke lokale omstandigheden en met de leefbaarheid van de betrokken complexen. Om de kwaliteit te bewaken, zou binnen elke SHM een toewijzingscomité kunnen worden opgericht. Dit comité zou onder meer uit vertegenwoordigers van het sociaal middenveld van elke betrokken gemeente kunnen bestaan.

Op lange termijn zullen we uiteindelijk de structuur van de SHM's moeten aanpakken. In het kader van een nieuw Vlaams woonbeleid zal de opdracht van de SHM's moeten worden verruimd. We zijn voor de oprichting van een Vlaamse woonmaatschappij per gemeente of per groep van gemeenten. Deze Vlaamse woonmaatschappij moet uitgroeien tot een draaischijf van en een aanspreekpunt voor het lokaal woonbeleid. Elke Vlaming met een vraag of een probleem over huisvesting moet hier terecht kunnen. De maatschappij mag zich evenwel niet beperken tot het bouwen, het verhuren of het verkopen van sociale woningen. Ze moet tevens woningen op de privé-markt huren en aan een sociaal en een gewoon publiek doorverhuren. Ze moet een front office worden met betrekking tot allerlei overheidstussenskomsten, zoals, bijvoorbeeld, premies, tegemoetkomingen, huursubsidies, sociale leningen en woonkredieten.

Een verregaande integratie van deze maatschappijen en van de huidige SHM's in de huur- en koopsector, van de sociale verhuurkantoren en van de woonwinkels moet op termijn worden gerealiseerd. Deze maatschappijen moeten in elke gemeente uitgroeien tot het loket bij uitstek voor alles wat met wonen en huisvesting te maken heeft. Een dergelijke integratie van de bestaande structuren zal de efficiëntie van de werking en van de dienstverlening enkel ten goede komen.

We staan thans voor de keuze. Indien we dezelfde koers blijven volgen, moeten we steeds meer geld

uitgeven om steeds minder te krijgen. Indien we de sector openbreken, kunnen we een Vlaams woonbeleid ontwikkelen dat door alle Vlamingen wordt gedragen en dat ten dienste van alle Vlamingen staat. Op die manier kunnen we weer een financiële solidariteit realiseren tussen de mensen die meer hebben en de mensen die minder hebben. Op dat ogenblik zullen de rijkere mensen weer voor de armere mensen betalen, zal de sector, met behulp van een beperkte overheidssteun, zichzelf kunnen financieren en zal het recht op wonen eindelijk ook worden gerealiseerd voor mensen die dit doel op eigen kracht en zonder overheidssteun niet kunnen bereiken.

De duidelijke, concrete maatregelen die ik hier heb voorgesteld, moeten uiteraard verder worden uitgewerkt. Op termijn moeten we hier eens de nodige tijd voor vrijmaken. Aangezien ik al heel wat spreektijd heb gekregen, zal ik hier niet verder over uitweiden.

Mijns inziens zullen deze voorstellen moeten worden gekoppeld aan maatregelen voor mensen die een eigendom willen verwerven en aan maatregelen die de dynamiek in de privé-huursector aanzwengelen.

Mijnheer de minister, we zijn ervan overtuigd dat een globaal, coherent plan ons in staat zal stellen om de bestaande noden in de socialehuisvestingssector op korte termijn voor iedereen in een winwinsituatie om te buigen. Ik hoop dat we hier samen werk van kunnen maken en dat we deze belangrijke bevoegdheid kunnen doen heropleven. Op ons kunt u in ieder geval rekenen. We zijn er klaar voor.

**De voorzitter** : De heer Holemans heeft het woord.

**De heer Dirk Holemans** : Ik heb de toespraak van mevrouw Baeke met veel aandacht en respect beluisterd. Ik wil evenwel opmerken dat mijn interpellatie de specifieke problematiek van de grote steden betrof. Indien het de regel wordt om naar aanleiding van een vraag om uitleg of een interpellatie een globale visie uiteen te zetten, zullen wij dit in de toekomst ook doen. Ik heb daarnet heel wat elementen van deze problematiek niet aangehaald, omdat ik me tot een specifiek probleem wilde beperken. Ik vind dan ook dat mevrouw Baeke deze problematiek onterecht in een heel partijprogramma heeft verdronken. Dit programma is boeiend en kan tijdens een aparte gedachteswisseling worden besproken. Mij ging het om de vaststellingen die ik tijdens een werkbezoek in ver-

**Holemans**

band met een specifieke problematiek heb gedaan. Het is gewoon een kwestie van collegialiteit.

**De voorzitter** : Mevrouw Baeke heeft het woord.

**Mevrouw Anne-Marie Baeke** : Het was zeker niet de bedoeling om me oncollegiaal op te stellen. Vorige keer is duidelijk gezegd dat deze interpellatie tot een klein debat kon leiden en dat we hierbij de volledige problematiek van de SHM's konden behandelen. Ik ben in mijn uiteenzetting dan ook een stap verder gegaan dan de interpellatie van de heer Holemans.

**De voorzitter** : De heer De Cock heeft het woord.

**De heer Dirk De Cock** : Mijnheer de voorzitter, ik ben zeker niet van plan hier alles te herhalen wat de vorige sprekers al hebben gezegd. Ik zal het kort houden.

Aangezien de problematiek van de stedelijke SHM's hier al meermaals aan bod is gekomen, veronderstel ik dat iedereen de situatie kent. Spijtig genoeg kon ik niet deelnemen aan het werkbezoek van deze commissie aan Gent. De heer Roegiers heeft onze kleine geleding die dag vertegenwoordigd. De week voor het werkbezoek heb ik nog de kans gehad om even met de heren Putman en Reynebeau te spreken. De heer Roegiers heeft me overigens de veelzeggende documenten bezorgd.

Ik wil me hier aansluiten bij de heer Holemans. Er is dringend nood aan bijkomende, specifieke aandacht voor het woonbeleid in de grote steden. Dat woonbeleid moet rekening houden met de heel specifieke situatie van de grootsteden, zoals onder meer de unieke samenstelling van de populatie, de toestand van het patrimonium en het dalende IC. Ik heb alle begrip voor de invalshoek van mevrouw Heeren, maar de grootstedelijke problemen zijn aanzienlijker.

Tijdens een actuele vraag op 7 januari alludeerde ik al op het probleem van die 6.150.000 euro, een fonds dat aanvankelijk enkel voor Antwerpen en Gent was bedoeld. De nood blijft hoog. Ik ga gedeeltelijk akkoord met mevrouw Heeren, namelijk als ze pleit voor een beleid op maat. Maatwerk is slechts mogelijk als we over genoeg kennis beschikken en ik hoor hier zeggen dat de tijd van studeren voorbij is. Dat kan wel zijn, maar de toestand is zo acuut dat 'de patiënt moet worden geopereerd'.

Maar wat doen wij ? De patiënt ligt hier met een ontstoken appendix en we geven hem een pijnstiller. Meer doen we niet. We 'kurieren am Symptom', in plaats van het probleem structureel aan te pakken. Het water moet snel zakken, want het staat tot aan de lippen. De SHM's dreigen te verzuipen. Op middellange termijn moet de bedijking worden aangepakt met structurele maatregelen. Met veel ideeën en suggesties van deze commissie kunnen we op korte termijn al een hele weg afleggen.

Mijnheer de minister, u hebt maatregelen aangekondigd. Zult u daarover verder overleg aangaan met de stedelijke SHM's ? Op welke termijn wilt u tot resultaten komen ?

**De voorzitter** : Minister Gabriels heeft het woord.

**Minister Jaak Gabriels** : Mijnheer de voorzitter, dames en heren, deze interpellatie werd aangegrepen om het woonbeleid heel breed te belichten. Ik veronderstel dat het niet de bedoeling is om vandaag op elk van die aspecten in te gaan.

Ik ben het alleszins met mevrouw Baeke eens, en ik heb dat al gezegd, dat we het woonbeleid in de toekomst veel ruimer moeten zien dan alleen maar het sociale huisvestingsbeleid. Ik zie het BBB ook in een veel ruimer kader. Op mijn beleidsdomein betekent dat de symbiose tussen huisvesting, ruimtelijke ordening en onroerend patrimonium. Als we dit alles als een geheel zien, worden de taakomschrijving en de opdrachten veel duidelijker, en het resultaat wellicht veel efficiënter.

– *De heer Mark Van der Poorten treedt als voorzitter op.*

Ik wil nog eens herhalen dat het sociale huisvestingsbeleid, of het sociaal woonbeleid, of het woonbeleid tout court, niet dient om aan inkomstencompensatie te doen. Het moet duidelijk zijn dat dit op andere manieren moet gebeuren. Het huisvestingsbeleid kan daar niet voor dienen, omdat we dan nooit tot een efficiënt management kunnen komen. Dat leidt altijd tot tekorten voor de beheerders van de maatschappijen en zal hen permanent in de problemen brengen.

Vanzelfsprekend moeten er structurele oplossingen komen. Voor de eerste keer kennen we verhuursubsidies toe aan maatschappijen. In eerste instantie kwamen vooral Antwerpen en Gent in aanmerking, maar we hebben het systeem uitgebreid. Hoe we dit verder kunnen financieren, hangt mede af van de begrotingsbesprekingen die momenteel lopen. Dit is belangrijk om weten. De verhuursub-

## Gabriels

sidie is een eerste antwoord op de structurele problemen, zowel in de grote steden als in de kleinere.

Uiteraard kwam de structurele samenwerking hier aan bod. Zoals ik in de krant al aangaf en ook hier al heb vermeld in antwoord op een interpellatie van onder andere de heer De Cock, moeten we tot de structurele aanpassing van de maatschappijen komen. We kunnen daar niet onderuit, en ik heb de directeur-generaal van het huisvestingsbeleid de opdracht gegeven dat in concreto uit te werken. Ik hoop eerstdaags met concrete voorstellen voor de dag te kunnen komen. Dit zal over een iets langere termijn lopen, want we moeten rekening houden met het feit dat bijna alle raden van beheer op basis van de gemeenteverkiezingen zijn samengesteld. We moeten daarvoor dus op 2006 mikken.

We mogen de maatschappijen niet in moeilijkheden brengen. Vrijwillige samenwerking kan nu al. Dat gebeurt al in verschillende gebieden. Ik hoop dat dit in de komende jaren nog groeit, want het is beter als dit spontaan ontstaat.

Ik kom nu tot de vragen van de heer Holemans. Die gingen over de financiële situatie van de grootstedelijke huisvestingsmaatschappijen. U vroeg eerst naar de specifieke aangekondigde initiatieven om aan de Antwerpse en Gentse SHM's een structurele tegemoetkoming te bieden. Het initiatief om in de vorm van verhuursubsidies in een financiële tegemoetkoming te voorzien voor de SHM's met een lage IC, meer bepaald lager of gelijk aan 0,9 en met een minimaal aantal woningen, namelijk 500, is in deze commissie al meermaals aan bod gekomen. Vorige week nog zijn we er naar aanleiding van een vraag van mevrouw De Martelaer uitgebreid op ingegaan.

Het klopt dat deze maatregel nu niet meer louter gericht is op de steden Antwerpen en Gent, maar – en volgens mij volkomen terecht – is uitgebreid tot alle maatschappijen in Vlaanderen die aan de gestelde voorwaarden voldoen. De financiële problemen doen zich nu eenmaal niet enkel in deze twee steden voor. Ik wil hierbij nogmaals benadrukken dat ik, anticiperend op deze uitbreiding, en naar aanleiding van de begrotingscontrole 2003, een gevoelige uitbreiding van het budget heb voorgesteld, zodat ook na deze uitbreiding een substantiële subsidie per woning kan worden gegarandeerd.

Mijn adjunct-kabinetschef voert momenteel bilaterale besprekingen met de administratie Begroting.

Ik hoop dat hij erin slaagt om dit erdoor te krijgen. We hebben de instemming van de meerderheid nodig om de juiste prioriteiten te kunnen bepalen en in de nodige financiële middelen te voorzien. Ik hoop dat ik in het parlement daartoe dezelfde steun krijg die ik hier ondervind.

Er werd ook gevraagd welke specifieke maatregelen ik overweeg om renovatie-, vervangingsbouw en nieuwbouwprojecten in deze steden nog mogelijk te maken in de toekomst, en of het verhogen van de SBR-toelage voor de grootsteden van 60 naar 80 percent hier geen oplossing kan bieden. Het klopt dat het initiatief van de verhuursubsidies moet worden gezien als een overgangmaatregel. Ik heb het voor 2 jaar aangekondigd : 1 jaar en maximum 1 jaar verlengbaar. Daarna moeten er meer structurele maatregelen komen. Daar wordt momenteel aan gewerkt. Ik wil er echter op wijzen dat een louter optrekken van het subsidiepercentage voor sociale huisvestingsprojecten geen oplossing zal bieden, want dat is bijna dweilen met de kraan open. Zelfs als we 20 percent meer zouden geven, blijft er aan de inkomstzijde nog een structureel probleem bestaan. Dat mogen we niet vergeten. Er wordt daarmee immers niet geraakt aan de reële oorzaak van de huidige problemen. We moeten deze problemen bij de wortel aanpakken.

Een financiële put ontstaat geleidelijk. Ik zie dat in de tabellen waar u naar verwezen hebt. Bijvoorbeeld in Gent gaat het van kwaad naar erger. De Gentse Maatschappij die in 1996 nog een IC had van 0,96, verglijdt in 2003 stilaan naar 0,77, zij het dat het in de laatste 3 jaar bijna constant is gebleven. Hetzelfde geldt voor de Goede Werkmanswoning, die van 0,98 in 1995 naar 0,79 in 2003 is gegaan. Ook daar zaten ze de laatste 3 jaar op een constant peil onder het normale inkomensniveau. Ook de Scheldevallei vergaat het zo. In 1995 zaten ze daar nog in een gunstige situatie, en tot 2000 bleven ze boven de 1 percent. Pas vanaf 2001 zijn ze gedaald naar respectievelijk 0,89, 0,88 en 0,87. Ook daar zien we voor de laatste 3 jaar een stabiel cijfer.

Ik geef ook de cijfers voor de andere maatschappijen van Gent. De Merelbeekse Sociale Woning heeft een IC van 0,93 en Volkshaard van Gent 0,96. Ook dat is dus al minder dan 1 percent, en niet om te juichen. De problemen komen misschien wat langzamer, maar wel zeker op deze maatschappijen af.

**Gabriels**

Die financiële put is er geleidelijk aan gekomen, en is niet te wijten aan de beheerders van een of ander moment. Waarschijnlijk is het in de loop van de jaren niet mogelijk geweest de problemen fundamenteel aan te pakken, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van beroeps categorieën met lage inkomens, waardoor de huren niet wezenlijk konden worden verhoogd. Echter, ook maatschappijen die jarenlang zo'n verhoging doorvoeren, steken zichzelf ongetwijfeld in de penarie.

Een oplossing moet dan ook worden gevonden in een algemene aanpak. Mevrouw Baeke heeft daartoe nuttige en positieve voorstellen gedaan, en er kunnen er nog meer komen als aanvulling. Ook zij bepleit een algemene aanpak van de problematiek. Een aanpassing van de financieringswijze moet daar een onderdeel van kunnen zijn, maar mag zeker niet het enige zijn. Ook het beheer is immers heel belangrijk.

Op het vlak van het beheer denk ik onder meer aan een verdere schaalvergroting, professionalisering en responsabilisering van de sector. Ook mag het geenszins de bedoeling zijn de middelen voor sociale huisvesting, die speciaal bedoeld zijn om er sociale woningen mee te realiseren, te gebruiken voor een verkapte vorm van inkomensherverdeling. Dat kan niet met dit instrument, en als we het toch proberen, zullen we ons telkens weer vastrijden. Aan de inkomensproblematiek van sociale huurders moet worden geredieerd via de daartoe geëigende kanalen in de welzijnssector, en dit probleem mag niet worden afgewenteld op de socialehuisvestingsmaatschappijen of op de middelen voor de bouw van sociale woningen.

Ten slotte, met de invoering van de PPS in de sociale huisvesting heb ik een nieuwe methodiek geïntroduceerd, die voor alle betrokken partijen een sluitende financiering van de te realiseren projecten garandeert. De belangstelling daarvoor van Gent en Antwerpen is bijzonder groot. U zult dat ook zien aan de definitieve resultaten.

Ik neem aan dat u met de torenproblematiek het samengaan van bouwtechnische problemen en leefbaarheidsproblemen bedoelt. Wat de bouwtechnische kwaliteit betreft van vele sociale hoogbouwcomplexen, is uit onderzoek gebleken dat tijdens de bouw inderdaad vele nieuwe en experimentele – en misschien te optimistische – methoden zijn toegepast bij de bouw van hoogbouwcomplexen en van sociale woningen in het algemeen. Alleen al de verkeerde opvatting van isolatie en de

daarmee gepaard gaande koudebruggen zorgden tijdens de jaren tachtig voor veel problemen. Zo hebben we een erfenis gekregen, waarvan we de inhoud zelf niet hebben kunnen bepalen.

De opkomst van hoogbouw in de sociale huisvesting moet worden gezien in een periode waarin alles groter, breder en hoger kon en een ongebreidelde stedenbouw veel schade berokkende. Niet alleen op stedenbouwkundig vlak was veel mogelijk, ook op bouwtechnisch vlak kon binnen de sociale huisvesting veel. Aannemers konden zelf bouwsystemen voorstellen en ermee experimenteren. De gevolgen daarvan moeten we nog tientallen jaren dragen.

Het vermeende gebrek aan kwaliteit tijdens het bouwproces kan me niet persoonlijk worden verweten, maar moet gezien worden in de tijdgeest. Degenen die destijds verantwoordelijk waren voor de bouw van de complexen en de controle van de kwaliteit, hebben reeds lang het pad geruimd. Als huidig minister kan ik enkel constateren wat er toen is fout gegaan, en krijg ik als het ware een vergiftigd geschenk.

Alleen al door het ontbreken van ervaring met het beheer van grootschalige hoogbouwcomplexen en de vaak paternalistische benadering van de sociale huisvesting te velde waren vele projecten gedoemd het op hun eentje te rooien. Ik ben me dan ook terdege bewust van de ernst van de situatie en van het feit dat ongeveer 10.000 appartementen in hoogbouw binnen dit en 10 jaar – ik wik mijn woorden – geheel zullen moeten worden gerenoveerd, willen ze nog voldoen aan de leefbaarheidsnormen.

Voor de bouwtechnische aanpak wordt het best in samenspraak met de VHM een haalbaarheidsstudie en een leefbaarheidsstudie opgesteld. Voor Antwerpen gebeurde dit ter gelegenheid van de grootschalige leefbaarheidsstudie voor een aantal specifieke sociale hoogbouwwijken, zoals Luchtbal, Europark en het Silvertopcomplex. Alleen als een voldoende objectief beeld mogelijk is van de werkelijke sociale omgeving en van de bouwtechnische kwaliteiten en problemen, kunnen we correcte en concrete planmatige beslissingen nemen.

Daarnaast moet ieder project afzonderlijk worden beschouwd en geanalyseerd om zijn toekomstige functie vast te leggen. De grote kosten van de renovatie van hoogbouwcomplexen zijn een feit waar we zelf niet voor verantwoordelijk zijn, maar waar we wel mee worden geconfronteerd. We moeten er dan ook een antwoord op bieden. Vaststellen is niet genoeg ; we moeten naar de toekomst kijken.

## Gabriels

Zeker is dat er een spreiding in de tijd moet komen, zodat niet alle beschikbare middelen opgaan aan de renovatie van hoogbouwcomplexen, en de nieuwbouw of renovatie van kleine projecten niet in de kiem wordt gesmoord.

Naast de bouwtechnische problemen klagen veel socialehuisvestingsmaatschappijen over leefbaarheidsproblemen in hun sociale complexen. Dit is een realiteit die door niemand nog wordt ontkend. Ik herinner u aan de commissievergadering over de sociale mix en de leefbaarheid in de sociale huisvesting op 26 november 2002.

Bij vele socialehuisvestingsmaatschappijen bestaat de verzuchting dat hen niet voldoende middelen worden aangereikt om ernstig wangedrag te beteugelen, behalve dan de opzeg van de huur. Dit wangedrag blijkt nog steeds een belangrijk negatief kenmerk bij sociale hoogbouwprojecten en de bewoners hebben er veel last van. De overlast kan niet altijd worden verholpen door middel van dure preventieve technische maatregelen, maar kan misschien het best, en dus het goedkoopst worden aangepakt aan de bron. Het blijkt echter dat veel socialehuisvestingsmaatschappijen zich de gerechtelijke mallempolen ontzien of gewoonweg bot vangen bij het volgen van de wettelijke weg.

De inzet van een conciërge wiens taak erin zou kunnen bestaan vaststellingen te doen, zou kunnen leiden tot een vermaning en misschien tot een uitdrijving. Waarom zouden mensen die overlast veroorzaken in een particulier hoogbouwcomplex, gemakkelijker uitgedreven kunnen worden dan huurders in een sociaal hoogbouwcomplex? Heeft niet iedereen dezelfde plichten als het gaat om de algemene leefbaarheid? Leefbaarheid heeft in dit opzicht niets te maken met financiële draagkracht. Het kan niet dat iemand die minder verdient dan een ander, meer rechten heeft en minder plichten.

Het komt erop aan de huurder verantwoordelijkheid te geven en hem dus te wijzen op zijn plicht het goed te bewonen en te beheren als een goede huisvader. Ik heb ook in die termen gesproken op de vergadering met de mensen uit het Silvertopcomplex, en zij aanvaardden dat ook. Ze weten goed dat het samenwonen in zo'n complex maar haalbaar is als iedereen zich aan de regels houdt.

Met het oog op de leefbaarheid moet de socialehuisvestingsmaatschappij in de toekomst meer zeggenschap kunnen krijgen over het algemeen sociaal beheer van het complex en moet ze in staat

worden gesteld meteen krachtdadig op te treden tegen overlast en misbruik. Een aanpassing van de Vlaamse Wooncode is daarvoor noodzakelijk. We zullen dus binnenkort meerdere voorstellen aan het Vlaams Parlement voorleggen. Tevens kan in bepaalde gevallen de huurder worden geresponsabiliseerd, of beter nog, misschien zichzelf responsabiliseren indien hem op een vrijwillige basis de kans wordt geboden zijn woning of appartement aan te kopen.

Ik voel ook wel iets voor de opmerkingen die mevrouw Heeren heeft gemaakt. Het gaat hier inderdaad ook wel over verantwoordelijkheidszin. Ik hou niet van het systeem van solidariteit waarbij sommige maatschappijen moeten opdraaien voor de tekortkomingen van andere maatschappijen. Zo lost men mijns inziens niet de solidariteit op die er structureel misschien ingebouwd moet worden.

Ik denk ook dat u gelijk hebt over de efficiëntie van het betalen van een basishuur. Dat is een fundamenteel gegeven. Als de SHM aan de inkomstzijde niets fundamenteels doet, dan is er een serieus probleem. Dit lost men niet op door het percentage van SBR te verhogen van 60 naar 80. Op een bepaald ogenblik stelt de SHM een pijnlijke situatie wat uit, maar nadien komt die weer oververgroot of overgedimensioneerd terug op de jaarlijkse rekening.

Mijnheer Verougstraete, de verantwoordelijkheid van de maatschappijen moet ertoe leiden dat we ook het maatschappelijk draagvlak op eenzelfde niveau stellen als de inkomstenplafonds. Ik heb trouwens in dat verband aan de maatschappijen reeds duidelijke onderrichtingen gegeven. Ik zal dat ook in de hervorming van de Wooncode opnemen.

Als we onevenwichten creëren die leiden tot moeilijkheden, dan vragen we erom. Dan weten we immers op voorhand dat we waarschijnlijk dat resultaat zullen krijgen. We moeten daar dus op een realistische en menselijke wijze tegen aankijken, maar we mogen niet blind zijn voor bepaalde ontsporingen die op dat vlak in de loop der jaren tot stand zijn gekomen. Daarom heb ik precies ook die structurele aanpak van die maatschappijen nodig, waarbij ze ook zelf meer geresponsabiliseerd meteen kunnen optreden. Dat is van het allergrootste belang, zowel voor de autochtonen als voor de allochtonen.

Mevrouw Baeke, u hebt een aantal heel concrete beleidsopties naar voren gebracht. U viert Valentijn in de verlengingen, heb ik gezien. Ik neem die

**Gabriels**

zaken ter harte. Ik ga ervan uit dat u niet verwacht dat ik daar nu al meteen concrete antwoorden op geef. Sommige punten zijn reeds aan bod gekomen, andere heb ik nu ook hier behandeld. Het is evident dat we dit in een breder kader moeten bekijken. In die zin begrijp ik wel enigszins de opmerking van de interpellant, die in feite vraagt om de vis nu niet te verdrinken.

Ik hoop dat de begrotingsbesprekingen mij nu voor de overgangperiode soelaas brengen. We hebben in huisvesting de middelen natuurlijk al aanzienlijk verhoogd, maar ze volstaan nog niet. Ik zou ook niet graag in de dialectiek van mevrouw Baeke terecht komen. Zij stelt de vraag of we op dit ogenblik misschien beter het ene zouden afbouwen en het andere wat meer onderbouwen. Er is echter het naakte gegeven dat er nog meer dan 60.000 mensen op een woning wachten. Zelfs al halen we nu die 15.000, dan nog is dat een kleine vooruitgang ten opzichte van de behoefte die er uiteindelijk bestaat. Een en ander verminderen zou niet het goede signaal zijn. We zullen de twee moeten blijven doen. Dat het geld kost, weten we ook.

Ik verwacht ook heel veel van de PPS, zeker als die eenmaal op het goede spoor zit. De overgang van huur naar koop is absoluut noodzakelijk. Ik weet dat daar ook problemen bij zitten. Die zijn in de commissie al verschillende keren aan bod gekomen. We dreigen de sociale mix te verstoren die er nu soms toevallig in bepaalde maatschappijen is ontstaan. We moeten dat kunnen ondervangen door bij de nieuwbouwprojecten meteen ook duidelijk te maken dat we daar op tijd aan denken en dat we dat mee inschakelen. Op die manier kunnen we voor soelaas zorgen.

**De voorzitter** : De heer Holemans heeft het woord.

**De heer Dirk Holemans** : Mijnheer de voorzitter, ik wil eerst kort een aantal zaken zeggen over wat de collega's hebben ingebracht. Ik ben blij dat mevrouw Heeren zegt dat er nood is aan maatwerk. Dat is juist. Ik vind het voorstel om schulden te consolideren een goed voorstel. Alleen denk ik niet dat men daarmee bereikt dat iedereen opnieuw gelijk staat aan de 'meet'. Men blijft immers zitten met een groot verschil in IC per maatschappij, wat resulteert in een jaarlijks verschil in inkomsten. Enkel de schulden wegwerken, biedt dus geen structurele oplossing.

**Mevrouw Veerle Heeren** : Mijnheer Holemans, dat laatste geldt natuurlijk voor alle maatschappijen.

**De heer Dirk Holemans** : Ten aanzien van de collega van het Vlaams Blok wil ik het volgende zeggen. Ik ben vorige week, als voorbereiding van deze interpellatie, terug geweest naar Nieuw Gent. Ik heb daar met mensen gesproken. Het idee om bepaalde samenlevingsproblemen te kunnen toewijzen aan bepaalde bevolkingsgroepen wordt volledig tegengesproken door de mensen die er dag na dag werken. De stelling dat bepaalde problemen louter te maken hebben met de samenstelling van bevolkingsgroepen op basis van etnische afkomst wordt dus formeel tegengesproken door de mensen die daar werken.

Wat de inbreng van mevrouw Baeke betreft, steun ik de minister dat we inderdaad niet op alles hoeven te reageren, omdat we dan de belangrijke vis van deze interpellatie verdrinken. Ik stel wel vast dat wat mevrouw Baeke voorstelt op korte termijn niet veel meer is dan wat de minister heeft voorgesteld, behalve deze verhuursubsidies. Ze heeft het over een goed beheer en een schaalvergroting voor de zomer van 2003. Mevrouw Baeke, het is al februari. Laten we realistisch zijn. Schaalvergroting is een mooi woord, maar deze maatschappijen hebben een zeer diverse aandeelhoudersstructuur, vanuit een zuilverleden. Het is dan niet zo evident om zomaar te zeggen dat men twee maatschappijen zal laten fuseren. Er zijn heel veel actoren bij betrokken die daar kapitaal in hebben zitten. In die zin denk ik dat we voorzichtig moeten zijn om voor de korte termijn voorstellen naar voren te schuiven waarvan iedereen goed weet dat ze enkel op de middellange termijn realiseerbaar zijn.

Ik was ook verbaasd van mevrouw Baeke te horen dat ze geen pleidooi wenst te houden voor extra middelen voor sociale huisvesting. Ze pleit ervoor om het huidige budget beter te besteden. Dat verbaast me toch wel enigszins.

Dan kom ik nu bij het antwoord van de minister. Mijnheer de minister, ik heb u natuurlijk enkel herinnerd aan uw eigen woorden. In het verleden hebt u tweemaal erkend dat de problemen in Gent en Antwerpen het grootst zijn en dat u daar specifieke maatregelen voor zou treffen. U hebt dat toen gezegd, maar uit uw antwoord vandaag blijkt niet dat u specifieke maatregelen zult nemen. U hebt geantwoord dat die 6,1 miljoen euro voor heel Vlaanderen zal gaan naar alle huisvestingsmaatschappijen met een IC lager dan 0,9 en meer dan 500 woningen. Vorige week hebt u de deur op een kier gelaten door te spreken over een getrappt systeem. Hoe dan ook, op basis van uw antwoord van vandaag kan ik geen bevestiging vinden voor uw uit-



## Holemans

spraken uit het verleden. Als ik u misschien niet goed heb begrepen, moet u dat maar zeggen.

**Minister Jaak Gabriels** : Mijnheer Holemans, ik heb wel gezegd dat ik in het kader van de begrotings- en de budgetcontrole heel specifieke voorstellen heb gedaan. Op dit ogenblik wordt daar zelfs over onderhandeld. Ik denk dat dit een antwoord is op uw vraag. Dat zou mij dus nog meer middelen voor deze begrotingspost kunnen verschaffen om die specificiteit nog verder in te vullen.

**De heer Dirk Holemans** : Mijnheer de minister, u hebt het daarnet over het invullen van de specificiteit gehad. Betekent dit dat u in uw nieuwe voorstellen de problematiek van de grootsteden afzonderlijk zult behandelen of dat u het volledige budget voor heel Vlaanderen wilt opdrijven en vervolgens weer wilt opdelen ?

**Minister Jaak Gabriels** : Het moet voor iedereen duidelijk zijn dat het overgrote deel van het budget naar Antwerpen en Gent zal gaan. Dit zal ook gebeuren indien het budget wordt opgetrokken. In een PPS-formule zou de participatie van Antwerpen en Gent ook substantiëler zijn dan de participatie van de rest van Vlaanderen. Mijns inziens gaat het hier om een specifieke benadering. Ik hoef hiervoor de verhuursubsidiebesluiten niet te wijzigen. De subsidies zullen aan de hand van de aantallen worden toegekend. In de grote steden zullen die aantallen groter zijn dan in de rest van Vlaanderen.

**De heer Dirk Holemans** : Mijnheer de minister, u hebt daarnet gezegd dat sociale huisvesting nooit een vorm van verkapte inkomensherverdeling mag zijn. *(Opmerkingen van minister Jaak Gabriels)*

Ik heb dit onthouden. Ik wil hier wat dieper over nadenken. Ik ben van mening dat de bestaansminimuma dermate moeten worden verhoogd dat iedereen over voldoende geld kan beschikken. In dat geval zouden we niet langer met deze problemen zitten.

**Minister Jaak Gabriels** : Mijnheer Holemans, we moeten hier eerlijk en logisch denken. Wie in een SHM of in een andere instantie een goed management wil voeren en deze maatregel binnen de huidige normen van de socialehuisvestingsverhuring wil nemen, zal zich sowieso vastrijden. Zoals ik daarnet al heb gezegd, zouden we deze discussie eigenlijk elders moeten voeren. We mogen de SHM's

geen onmogelijke taken geven. Indien ze onder de prijs moeten verhuren, weten ze op voorhand dat ze met liquiditeitsproblemen zullen worden geconfronteerd.

**De heer Dirk Holemans** : Ik ben het eens met de stelling dat de SHM's niet het slachtoffer mogen worden van de dalende inkomens. Sociale huisvesting is evenwel een sociale maatregel. Het gaat hier sowieso om een gedeeltelijke inkomensherverdeling. We gebruiken immers Vlaams belastinggeld om de sociale huisvesting te ondersteunen. Ik wil hier evenwel geen semantische discussies voeren.

**Minister Jaak Gabriels** : Mijnheer Holemans, u mag mijn woorden niet verdraaien. Ik heb het hier over de normale normen en prijzen van de socialehuisvestingsverhuring. Ik heb het hier niet over de verhuur op de vrije markt. Ik heb beide sectoren niet vergeleken.

**De heer Dirk Holemans** : Mijnheer de minister, ik zou een bijkomende vraag willen stellen. U hebt gezegd dat de toekomstige PPS-projecten voor u een belangrijke beleids optie vormen. Momenteel worden de SHM's met een belangrijk probleem geconfronteerd. Ten gevolge van de verarming van de huurders dalen de inkomsten van de SHM's. Hoe wil u dit in die PPS-projecten voorkomen ? U wilt geen verkapte inkomensherverdeling realiseren. Ik ga er evenwel van uit dat er een vergelijkbaar systeem zal komen en dat u de dalende inkomsten van die projecten niet zomaar wilt bijpassen.

**Minister Jaak Gabriels** : Mijns inziens zal alles duidelijk worden op 25 maart 2003, tijdens de bespreking van het eindrapport van Ernst&Young. Het Garantiefonds vangt dergelijke problemen op. Wanneer een PPS-formule wordt opgesteld, is het dan ook zeer belangrijk dat bilaterale afspraken inzake de verantwoordelijkheden van de betrokken partners worden opgesteld. De privé-sector en de overheid moeten hun verantwoordelijkheden opnemen. Het Garantiefonds biedt ons een oplossing voor deze problemen.

**De heer Dirk Holemans** : Dit systeem zal tijdens de voorziene gedachtewisseling zeker nog aan bod komen. Indien het werkelijk om een zeer performant systeem gaat, zou het de SHM's misschien kunnen inspireren. Misschien moeten we ook in dit verband een garantiefonds in het leven roepen. Het kan zeker niet de bedoeling zijn nieuwe, degelijke systemen te ontwikkelen en geen structurele oplossingen voor de problemen van de bestaande systemen te zoeken.

**Holemans**

Mijnheer de minister, wat de hoogbouw betreft, hebben uw woorden me gunstig gestemd. U hebt de bestaande problemen erkend. De komende tien jaar zullen 10.000 appartementen moeten worden gerenoveerd. In sommige gevallen kan misschien voor een selectieve afbraak worden gekozen. U zou dit eens met minister Van Grembergen moeten bespreken. De afbraak van dergelijke woningen kan immers met nieuwe projecten worden gecombineerd.

In heel wat steden is een mengeling van hoogbouw en kleine, lage huizen of huisjes te vinden. Een goed voorbeeld hiervan is het project Steenakker in Nieuw Gent. Op deze site zijn 39 kleine huisjes afgebroken. Aangezien het aantal bouwlagen van twee tot vier is opgetrokken, zijn deze huisjes door 52 woningen vervangen. Ik zeg niet dat we alle hoogbouw zomaar moeten afbreken. Dergelijke afbraken moeten worden gecombineerd met het streven om op andere plaatsen van twee naar vier bouwlagen te gaan. Ik zal dit illustreren aan de hand van een ander concreet voorbeeld. In Nieuw Gent hebben we een blok met honderd studio's bezocht. In dergelijke woonblokken kan de sociale mix slechts moeilijk worden gerealiseerd. Zelfs als deze studio's worden gerenoveerd, blijven het honderd woonegelegenheden voor alleenstaanden. Dit is een structureel probleem.

Zoals ik daarnet al heb gezegd, staat de samenlevingsproblematiek los van de achtergrond van de betrokken personen.

**Minister Jaak Gabriels** : Mijnheer Holemans, ik wil u er even op wijzen dat een van mijn kabinetssmedewerkers aan de VUB heeft gedoctrineerd op een proefschrift over de hoogbouwproblematiek. Hij is een van de eersten in Vlaanderen om deze problematiek op deze manier op te volgen. We zijn dit specifiek aan het uitwerken. We beperken ons niet tot het vaststellen en het onderkennen van de problematiek. Dit zou ons geen stap verder helpen. We willen de nodige antwoorden vinden. Ik kan u deze doctoraatsthesis alleszins aanbevelen.

**De heer Dirk Holemans** : Mijnheer de minister, indien ik nog een exemplaar van het proefschrift kan krijgen, zal ik het zeker lezen.

Wat de samenlevingsproblematiek betreft, heeft mevrouw Baeke het daarnet over een soort welzijnsbonus gehad. Dit lijkt me een interessante optie. We moeten dit wel voorzichtig formuleren. We mogen niet zomaar stellen dat mensen met een

lager inkomen niet meer rechten dan andere mensen kunnen krijgen. Het gaat hier meestal om mensen met een laag inkomen en met weinig rechten. Wie eens nakijkt waar die mensen volgens de Vlaamse Wooncode recht op hebben, zal vaststellen dat hun rechten worden geschaad. We mogen die mensen niet verder stigmatiseren.

Mijnheer de minister, in oktober 2002 hebt u mijn vragen duidelijk beantwoord. U hebt toen gezegd dat de SHM's in Antwerpen en in Gent ongeveer 6 miljoen euro zouden ontvangen. Dit standpunt is nadien ondermijnd door de spreiding van het budget over heel Vlaanderen. Momenteel streeft u naar een gevoelige uitbreiding van het budget. Ik hoop dat die uitbreiding er snel komt. Indien ze er niet komt, zal ik me verplicht zien u hierover opnieuw te interpellieren. In dat geval zal ik al naar uw drie vorige antwoorden kunnen verwijzen.

**Minister Jaak Gabriels** : Mijnheer Holemans, ik hoop dat u uw partijgenoten in de Vlaamse regering zult oproepen om mijn terechte vraag te ondersteunen. Iedereen in deze commissie is het eens over de noodzaak om dit budget gevoelig op te trekken.

**De voorzitter** : Mevrouw Guns heeft het woord.

**Mevrouw Dominique Guns** : Mijnheer de voorzitter, ik zou toch even iets willen opmerken. De heer Holemans heeft daarnet gezegd dat Antwerpen en Gent een groter deel van het budget van 6.150.000 euro zouden moeten krijgen. Dit bedrag is tijdens de begrotingsbesprekingen niet alleen aan die twee steden toegekend. We hebben hier met zijn allen besloten dit bedrag aan alle SHM's met een IC lager dan 0,9 toe te kennen.

Tenzij ik me vergis, was iedereen het eens met de stelling dat de SHM's niet enkel in de grootsteden problemen hebben. Alle SHM's met een IC lager dan 0,9 zitten met problemen.

Mijnheer Holemans, u wilt deze beslissing blijkbaar ongedaan maken en dit geldt alsnog aan Gent en Antwerpen overmaken. Ik weet dat u van Gent bent. Als u niet klaagt, zal iemand van Antwerpen wel klagen. Eigenlijk zijn het meestal de mensen uit Antwerpen die eerst klagen. Bij de bespreking van de begroting is daarvan afgestapt, en werd duidelijk gesteld dat ook de socialehuisvestingsmaatschappijen in de landelijke gebieden problemen hebben wanneer ze een IC hebben die lager is dan 0,9. Nu opnieuw pleiten om het alleen aan Gent en Antwerpen te geven, is verkeerd.

**De voorzitter** : De heer Holemans heeft het woord.

**De heer Dirk Holemans** : Ik heb gepleit voor maatwerk. De minister heeft vorige week gesproken over een eventueel getrapt systeem. Ik ben er absoluut voorstander van ook huisvestingsmaatschappijen in landelijke gebieden die problemen hebben, te steunen. Het bezoek aan Gent heeft ons echter geleerd dat twintig blokken op een rij in één wijk een andere aanpak vergen dan enkele blokken of een verkaveling in landelijk gebied. Daar gaat het om. Ik heb het voorbeeld gegeven van Nieuw Gent. Daar wonen zeventuizend mensen, allemaal in sociale huisvesting. Dat is een objectief gegeven. Ook in andere beleidsdomeinen is het dan duidelijk dat er nood is aan maatwerk. Meer heb ik niet bepleit.

**De voorzitter** : Mevrouw Heeren heeft het woord.

**Mevrouw Veerle Heeren** : Mevrouw Guns, het zou handig zijn mocht de meerderheid eerst intern overleggen. Als ik me niet vergis, was het door toedoen van de heer Tobback, fractieleider van de sp·a, dat de wind gedraaid is. (*Opmerkingen van mevrouw Dominique Guns*)

**Minister Jaak Gabriels** : Mevrouw Heeren, de top tien van maatschappijen met de grootste liquiditeitsproblemen geeft waarschijnlijk het antwoord

op uw vraag : de Gentse Haard, de Gentse Maatschappij voor Huisvesting, de Goede Woning in Antwerpen, de Nieuwe Haard in Ronse, Dijledal in Leuven, de Goede Werkmanswoning in Gent, Onze Woning in Antwerpen, Maaslands Huis in Maasmechelen, Volkswelzijn in Dendermonde en Lindenhof in Blankenberge. Dat bewijst dat er een grote verscheidenheid is aan maatschappijen die in de problemen zitten, wat ook een verscheiden aanpak vergt. Deze gegevens zullen u ter beschikking worden gesteld.

#### **Met redenen omklede moties**

**De voorzitter** : Door mevrouw Heeren en de heer De Smet en door de heren Penris en Verougstraete 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.

– *Het incident wordt gesloten om 15.34 uur.*

---