

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



Zitting 2004-2005

31 januari 2005

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR WONEN, STEDELIJK BELEID, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN

Vraag om uitleg van mevrouw Cathy Berx tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het inburgeringstraject als instrument tot spreiding van asielzoekers

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de uitvoering van de resolutie betreffende het bevorderen en ondersteunen van het meegroeiwonen-levenslang wonen

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de stijging van de socialehuurprijzen en de hoge huurachterstallen

Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid Inburgering en Gelijke Kansen

Maandag 31 januari 2005

Voorzitter: de heer Jan Penris

– *De vraag om uitleg wordt gehouden om 14.30 uur.*

Vraag om uitleg van mevrouw Cathy Berx tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het inburgeringstraject als instrument tot spreiding van asielzoekers

De voorzitter: Aan de orde is de vraag om uitleg van mevrouw Berx tot de heer Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het inburgeringstraject als instrument tot spreiding van asielzoekers.

Mevrouw Berx heeft het woord.

Mevrouw Cathy Berx: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, eind 2003 woonde ongeveer 91 procent van de ontvankelijk verklaarde asielzoekers niet in de hun toegewezen gemeente. Dat deelde de minister van Maatschappelijke Integratie in de Kamer mee als antwoord op een vraag van mevrouw Lanjri. Het geschatte cijfer zou vrij accuraat zijn.

De oorzaken zijn bekend. Sommige gemeenten zijn echt niet happig op het huisvesten van de hen toegewezen asielzoekers. Niet elke gemeente heeft een LOI (lokaal opvanginitiatief) en een aantal gemeenten huisvesten de asielzoekers niet op het eigen grondgebied. We kunnen niet ontkennen dat veel asielzoekers zelf niet willen verblijven op het grondgebied van de gemeente waaraan ze zijn toegewezen. Ze verkiezen de grootstad, de anonimiteit en de nabijheid van landgenoten. Zodra ze in die steden wonen, moeten de asielzoekers een inburgeringstraject volgen. U hebt bij de voorstelling van

uw beleidsnota de discussie geopend over de vraag of we asielzoekers nog verder moeten onderwerpen aan de verplichte inburgering. Ik geloof dat een meerderheid daar nog altijd in gelooft, zij het in een aangepaste versie. Ze moeten dat traject volgen in het onthaalbureau. In 2003 had het Antwerpse bureau 755 ontvankelijk verklaarde asielzoekers. Dat is bizar, want aan Antwerpen worden geen asielzoekers toegewezen.

Noch de gemeente, noch de asielzoeker wordt gestraft wanneer de asielzoeker niet verblijft op het grondgebied van de toegewezen gemeente. Minister Vande Lanotte heeft destijds wel een financiële sanctie uitgewerkt voor de OCMW's. We zouden dus kunnen spreken van de spreiding van de financiële verantwoordelijkheid voor de opvang van asielzoekers maar niet van een verplichting om echt voor de toegewezen asielzoekers te zorgen.

Het is een realiteit: de concentratie van asielzoekers in de steden is niet bevorderlijk voor de goede opvang en begeleiding en ook niet voor de samenleving met die mensen. Ik geef een voorbeeld. In het Antwerpse loopt momenteel een procedure tegen een verhuurder. Een jonge vrouw was toegewezen aan het OCMW van Tremelo. Ze woonde met twee jonge kinderen in een ongeschikt huis. Het was alleen nog niet onbewoonbaar verklaard. De vrouw werd bijna het slachtoffer van CO₂-vergiftiging. Het OCMW van Tremelo had de woning niet gecontroleerd. Die huurders worden ook totaal niet begeleid. Ze worden aan hun lot overgelaten. Ik wil er blijven op hameren dat de eventuele moeilijkheden die gepaard gaan met de opvang van asielzoekers ernstig en effectief worden gespreid.

De heer Bob Cools pleitte hier onlangs voor een inschrijvingsplicht in de gemeente van toewijzing.

Berx

Volgens de federale wetgeving over de bevolkingsregisters worden mensen ingeschreven waar ze verblijven, en niet waar ze toegewezen zijn. Het feitelijke verblijf is bepalend voor de inschrijving.

Zou het mogelijk en nuttig zijn om Vlaamse instrumenten te ontwerpen om ervoor te zorgen dat asielzoekers wel degelijk verblijven in de gemeenten waaraan ze toegewezen zijn? Dat zou bijvoorbeeld kunnen door het inburgeringstraject te verplichten bij het onthaalbureau dat zijn werkingsgebied heeft in de gemeente van het OCMW waaraan die asielzoeker is toegewezen. Dat zou een stimulans kunnen zijn om zich daar te huisvesten. Wanneer een asielzoeker zich ergens vestigt, kan hij zich na de administratieve procedure – als hij erkend wordt als vluchteling – beter integreren. Misschien is de kans dan groter dat hij daar blijft wonen in plaats van naar een grootstad te trekken.

Mijnheer de minister, vindt u het wenselijk om asielzoekers het inburgeringstraject niet langer te laten volgen bij het onthaalbureau met werkingsgebied waar ze zijn ingeschreven en een feitelijke verblijfplaats hebben, maar bij het onthaalbureau met werkingsgebied in de gemeente van het OCMW waaraan de asielzoeker werd toegewezen? Het is immers de bedoeling dat de mensen wonen in de gemeente waaraan ze werden toegewezen.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, mevrouw Berx, het gaat om een vrij complexe materie. De cijfers waarnaar u verwijst, werden ons aangeleverd door toenmalig federaal minister Arena. Ze geven een beeld dat wellicht een correcte vertaling is van de cijfers die destijds werden meegedeeld.

De situatie is natuurlijk moeilijk meetbaar, maar negen op tien asielzoekers verblijven niet op de plaats waar ze dat horen te doen. Die mededeling doet toch even slikken. In Gent en Antwerpen stellen we een overconcentratie vast, en de concentratie is het grootst in Antwerpen.

Veel asielzoekers verblijven natuurlijk het liefst op de plek waar al mensen uit hun land van herkomst wonen, want zo kunnen ze in groep leven.

Ze bevinden zich immers op onbekend terrein. Het is een stuk makkelijker en leefbaarder om in groep te leven of te overleven.

Ik ben van plan om op heel korte termijn te overleggen met de huidige federale minister van maatschappelijke integratie, de heer Dupont. Hij is ook bevoegd voor het grootstedenbeleid. We moeten de letter en de geest van het spreidingsplan nakomen. Via het spreidingsplan worden mensen toegewezen aan gemeenten over heel het land om zo de concentratie te vermijden. Via het spreidingsplan willen we de 'last' verdelen over de gemeenten van het koninkrijk. Voor Vlaanderen gaat het over 308 gemeenten.

In de praktijk wordt het spreidingsplan uitgehold en is er opnieuw sprake van een concentratie. Het is inderdaad schrijnend dat in Antwerpen 755 asielzoekers zich in allerhande procedurefases bevinden, terwijl er in feite geen enkele zou mogen zijn.

In het licht van het nieuwe gemeentedecreet heb ik een rondgang gedaan bij de gemeentebesturen. Die rondgang werd provinciaal georganiseerd. Per provincie heb ik de verantwoordelijken van elke gemeente ontvangen: de burgemeester, de voorzitter van het OCMW en de gemeente- en OCMW-secretarissen. Deze problematiek kwam toen ook ter sprake. De kleinere gemeentebesturen wezen erop dat de asielzoekers graag bij de mensen uit hun land van oorsprong wonen en dat de gemeentebesturen wel betalen voor die mensen. Ik antwoordde daar altijd op dat het samenlevingsprobleem in Antwerpen daardoor niet kleiner wordt. We moeten proberen om de oorspronkelijke doelstelling te concretiseren.

Mevrouw Berx, u stelt voor om te werken via de Vlaamse hefboom, namelijk de onthaalbureaus. Ik ben niet echt voor dat idee gewonnen. Ik vrees dat het resultaat daarvan kan zijn dat een aantal mensen niet meer zal opdagen voor de inburgeringscursussen. Iemand die bijvoorbeeld werd toegewezen aan Kortrijk, maar in Antwerpen verblijft, zou volgens uw logica in Kortrijk naar het onthaalbureau moeten gaan om daar zijn inburgeringstraject aan te vatten. Ik vrees dat die persoon in Antwerpen zal blijven en niet zal opdagen in Kortrijk. We moeten voorzichtig zijn als we de oorspronkelijke doelstellingen via een omweg willen realiseren en zaken die foutlopen willen corrigeren. We moeten

Keulen

terugkeren naar het federale niveau om het oorspronkelijke spreidingsplan volgens de letter en de geest concreet te maken.

Ik vind dat de taalcursussen niet verplicht moeten zijn voor de ontvankelijk verklaarde asielzoekers. Vandaag zijn ze wel verplicht. Ik vind dat vreemd, want de aanvraag van zeven of acht op de tien asielzoekers wordt uiteindelijk afgewezen. We moeten die mensen een aangepast traject aanbieden rond maatschappelijke oriëntatie. Tijdens de periode dat ze hier verblijven, moeten ze immers weten hoe de zaken hier functioneren.

Vanaf het ogenblik dat iemand wordt erkend als vluchteling, kan hij zich vrij vestigen. Op dat ogenblik is het probleem sowieso van de baan. In die laatste fase krijgt de asielzoeker zijn papieren en is hij vrij om zich te vestigen op het grondgebied van de gemeente naar keuze.

De Franse Gemeenschap voert geen inburgeringsbeleid, en dat compliceert de zaak. Wel zijn er een aantal lokale projecten, maar de kwestie leeft er op een heel andere manier. Het onderhoud met minister Dupont zal dus niet onmiddellijk resultaat opleveren, maar ik wil er wel voor gaan. Ik ben immers al diverse keren in Antwerpen geweest en ik heb er met veel mensen gepraat. Een spreidingsplan heeft geen zin als we niet proberen om het uit te voeren. Vandaag is het deels een lege huls omdat de situatie op het terrein anders is.

Ik heb alle begrip voor de gemeenten en steden die mensen kregen toegewezen en voor hen betalen. Ik begrijp ook goed dat het moeilijk is om de mensen in een gemeente te houden als ze zelf liever ergens anders gaan wonen, maar die redenen volstaan niet om de zaken te laten zoals ze zijn.

De voorzitter: Mevrouw Berx heeft het woord.

Mevrouw Cathy Berx: Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord. Het is natuurlijk bizar dat u zegt dat iemand die wordt toegewezen aan bijvoorbeeld Kortrijk, maar in feite in Antwerpen woont, het inburgeringstraject niet zal volgen. Aan het inburgeringstraject zijn ook een aantal sancties verbonden. U zegt nu eigenlijk dat u daar niet veel geloof aan hecht.

De vraag is of u geen bijkomende manieren kunt vinden om mensen ertoe aan te zetten te gaan wonen waar ze dat moeten doen. Dat geldt zeker in de periode waarin de ontvankelijkheidsprocedure loopt. Als er een spreidingsplan wordt opgezet, moet het ook worden toegepast. Anders kan men de mensen gewoon vrij de verblijfplaats laten kiezen en er verder niet meer over spreken.

U zegt dat u overleg zult plegen met minister Dupont. Het zou ook nuttig zijn om de zaak aan te kaarten bij minister Dewael om na te gaan of er een sluitende procedure mogelijk is, zodat de inschrijving gebeurt in de gemeente van toewijzing. Het voorstel dat de heer Cools vorige week heeft aangebracht, zou een van de mogelijkheden kunnen zijn. Er moet dan ook van worden uitgegaan dat het feitelijk verblijf overeenstemt met de toegewezen plaats en dat hij het inburgeringstraject daar moet volgen.

Ik besef dat het om een delicaat probleem gaat. Het is wel het een of het ander. Ofwel worden regels uitgevaardigd die ook worden opgevolgd, ofwel worden die bepalingen geschrapt.

Minister Marino Keulen: Mevrouw Berx, ik blijf er bij dat het spreidingsplan moet worden gerespecteerd. Er moet niet worden geprobeerd om dit via andere hefbomen te bewerkstelligen. U zegt dat ik niet geloof in de sancties. We hebben het hier wel over mensen die rechthebbend zijn om een inburgeringstraject te volgen, maar niet verplicht. Er zijn dan niet veel sanctiemogelijkheden.

Ik zal uw suggestie inzake de inschrijving in het bevolkingsregister mee door de federale overheid laten onderzoeken.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de uitvoering van de resolutie betreffende het bevorderen en ondersteunen van het meegroeiwonen-levenslang wonen

De voorzitter: Aan de orde is de vraag om uitleg van mevrouw Heeren tot de heer Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de uitvoering van de resolutie betreffende het bevorderen en ondersteunen van het meegroeiwonen-levenslang wonen.

Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, in 2003 heeft het Vlaams Parlement een resolutie goedgekeurd. Ze is actueler dan ooit. Er is niet alleen een goed parlementair debat en een hoorzitting aan vooraf gegaan. Er staan ook een aantal inhoudelijke zaken in die maken dat men het voorstel evengoed vandaag had kunnen schrijven.

Mijnheer de minister, het voorstel werd destijds door alle meerderheidspartijen goedgekeurd. Het heeft dus een draagvlak in het parlement. We hadden het toen over het meegroeiwonen en het levenslang wonen. Er kunnen heel specifieke woonnoden ontstaan voor mensen die minder mobiel zijn of voor anderen in onze steeds sneller vergrijzende samenleving. Daarnaast zijn er heel veel jonge mensen met een woondroom, die een bestaand huis kopen, een nieuw huis bouwen of bouwgrond kopen, maar op het moment van de aankoop te weinig stilstaan bij wat er in de toekomst kan gebeuren. Dat is jammer.

Gisteren heb ik toevallig op de regionale tv gekeken naar een debat tussen de zaakvoerder van een bouwmaatschappij en een vertegenwoordiger van ERA (het makelaarsnetwerk Electronic Realty Associates), dat een studie heeft gemaakt over de stijging van de bouwgrondprijzen. Daaruit blijkt dat we immobiel zijn. We kopen een woonst en we blijven er de rest van ons leven in wonen. In de ons omliggende landen is dat niet het geval.

Het is mooi te geloven dat die situatie morgen zal veranderen. Vlaanderen is echter zo klein dat we overal vrij snel zijn met de wagen. We kunnen ons gewest moeilijk vergelijken met de Verenigde Sta-

ten, waar de mensen het vliegtuig nemen om van de ene staat naar de andere te gaan. Het zal niet snel gebeuren dat mensen frequenter veranderen van eigendom, ook al wordt de leninglast opgetrokken naar 30 of 35 jaar.

Als we daarvan uitgaan, is het natuurlijk belangrijk dat er bij het wonen, bouwen of renoveren gedacht wordt aan de toekomst. Mensen kunnen vrij snel worden geconfronteerd met immobiliteit. De woning moet dan aanpasbaar zijn zonder dat daarmee grote kosten gemoeid zijn.

Mijnheer de minister, in de resolutie wordt gesproken over mensen met een handicap en mensen die ouder worden. Er werden een aantal maatregelen voorgesteld om het aanpasbaar bouwen aan te moedigen. Er werd ook verwezen naar overleg. Tijdens de bespreking van de beleidsnota hebt u het in deze commissie gehad over het mogelijk overleg dat zou worden opgestart met minister Vervotte. U hebt ook verwezen naar de ontmoeting bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, waar u samen met uw collega werd ontvangen.

Dat overleg is een begin. Op termijn moet er een financieringsmechanisme zijn met middelen van beide kanten. Daar zit natuurlijk het probleem. Vandaar dat in de resolutie werd aangegeven na te gaan hoe de middelen kunnen worden samengebracht. De middelen mogen niet alleen van de kant van Huisvesting komen. Ook Welzijn moet erbij worden betrokken.

Er werd voorgesteld na te gaan of er een Woonfonds kon worden opgericht en er een Woonconvenant kon worden afgesloten, met afspraken tussen beide partijen.

Het verhaal van het aanpasbaar bouwen doet me denken aan dat van het decreet op de rookmelders, dat tijdens de vorige zittingsperiode werd goedgekeurd. Na de goedkeuring is er niets mee gedaan. Gezien onze positie toen, gingen we niet akkoord met het voorstel, maar het is er nu eenmaal wel. Ook toen was er sprake van sensibilisatie van de bevolking, met name om het plaatsen van rookmelders te stimuleren.

Zo vergaat het nu ook het aanpasbaar bouwen. Er zijn suggesties gedaan, zoals het aanbieden van een draaiboek met basiscriteria en nuttige tips, de creatie van een label voor aanpasbaar levenslang

Heeren

of meegroeiwonen, de sensibilisatie van de lokale overheden, enzovoort. De lokale overheid staat immers het dichtst bij de mensen, en daar zoeken de mensen dan ook vaak de eerste informatie. De mensen aan het loket moeten die informatie kunnen verstrekken.

Onlangs heb ik in mijn eigen stad de test gedaan, en alle brochures meegenomen die er lagen. Het waren er heel veel, en ik kan me indenken dat de mensen ze niet zo gemakkelijk meenemen als de ambtenaar niet zegt in welke brochure ze moeten kijken om de betreffende reglementering te vinden en de mensen niet aanmoedigt.

Mijnheer de minister, we zijn intussen twee jaar verder. Welke maatregelen hebt u genomen om uitvoering te geven aan deze resolutie? Werden er initiatieven genomen om het aanpasbaar bouwen aan te moedigen? En wat met de huisvestingsmaatschappijen? Zijn er pilootprojecten?

Nieuw Dak heeft vorige week een prijs gekregen voor een project, en er zijn ook prijzen uitgereikt voor energiezuinige woningen. Maar wat met het aanpasbaar bouwen? In het verleden werd dat vaak bekeken vanuit het perspectief van personen met een handicap, met de zogenaamde ADL-woningen. Die zijn ook belangrijk, maar de kunst is, zeker in de gesubsidieerde socialewoningbouw, zeer kwaliteitsvolle woningen te bouwen waar verschillende gezinnen in komen wonen. Dat is van belang voor de rationele bezetting in de toekomst, en het is omwille van diezelfde rationaliteit dat zo'n woning ook aanpasbaar moet zijn.

Hoever staat het met de uitwerking van het label voor meegroeiwonen? Verbindt u daar een timing aan? Kunt u al iets meer zeggen dan in oktober over het overleg met de minister van Welzijn? Denkt u aan de oprichting van een woonfonds? Kan daar vandaag al een timing voor naar voren worden geschoven?

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, collega's, deze resolutie dateert uit de tijd van mijn voorganger, maar de problematiek interesseert me bijzonder. Ik ben er immers al herhaaldelijk mee geconfronteerd. Het gaat om wonen en welzijn,

en dat heeft heel veel te maken met budgetten. De vraag is dan wie voor de financiering opdraait.

Intussen is er op het terrein al een en ander bezig. Dat soort problemen moet immers worden aangepakt door dingen te doen. We kunnen er heel lang over theoretiseren, maar als de huisvestingsmaatschappijen en de welzijnsorganisaties om de tafel gaan zitten, dan blijkt dat ze eigenlijk best wel tot een vergelijk kunnen komen over de verdeling van de kosten en de uitvoering van projecten.

Wat soms ook wordt vergeten, is dat het niet alleen een zaak is van wonen en welzijn, maar ook van ruimtelijke ordening. We kunnen in de bevoegdheidsdomeinen Wonen en Welzijn best principes naar voren schuiven en tot een vergelijk komen, maar Ruimtelijke Ordening moet mee willen.

In mijn eigen gemeente was er onlangs een geval van grootouders en kleinkinderen die samen wilden wonen. De kleinkinderen hebben op hun beurt ook alweer kinderen, zodat er drie generaties in één huis zouden wonen. Dat houdt die oudere mensen ook wel jong. Het leek allemaal heel harmonisch te kunnen verlopen, maar het project liep vast op de bezwaren van Ruimtelijke Ordening. Immers, het jonge gezin wilde omwille van de privacy eigen sanitaire voorzieningen, maar dat vonden ze bij Ruimtelijke Ordening van het goede te veel. Er is dus een evolutie in de geesten nodig.

Vandaag staat in een aantal kranten ook een heel mooie reportage over de voorstelling van een meegroeiwoning in Malle. Het OCMW heeft daar zelf aan de kar getrokken.

Daar gaat het inderdaad om een kangoeroewoning, maar het gaat maar om het principe dat verschillende generaties onder één dak leven. Zo kunnen grootouders op kleinkinderen letten, en kinderen verantwoordelijkheid opnemen voor hun ouders. Dat is de filosofie, en op het terrein gebeurt een en ander toch al.

Mevrouw Heeren, ik zal uw vraag beantwoorden aan de hand van de tekst van de resolutie. Zo kan ik punctueel aangeven wat er op het terrein al is gerealiseerd. Het eerste punt van de resolutie betreft het aanmoedigen van het aanpasbaar bouwen. Een eerste aspect daarvan is het actualiseren van de woonbehoefte en de bestaande knowhow van nieuwe zelfstandige en semi-zelfstandige woonvor-

Keulen

men en de mogelijkheden die ze bieden. Daaraan wordt uitvoering gegeven door de intussen genoegzaam bekende grootschalige onderzoeksopdracht Ruimte voor woonbeleid, die werd toegewezen aan het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid.

In het kader van die opdracht worden basisgegevens verzameld over het bestaande woningbestand en over de woonwensen en -behoeften in Vlaanderen. Dat gebeurt door middel van een ruime survey en technische woninginspecties. De vragenlijsten daarvoor worden momenteel opgesteld en getest. Vanaf 1 april 2005 wordt begonnen met de eigenlijke bevraging.

Op basis van de op die wijze verzamelde gegevens over aangepastheid, toegankelijkheid en uitrusting van de Vlaamse woningen kunnen toekomstige beleidsopties worden afgetoetst. Het veldwerk eindigt op 31 december 2005. Daarna begint de verwerking en analyse van de gegevens, en dat zal zijn afgrond op 31 december 2006.

Er wordt in de resolutie gevraagd om de kandidaat-bouwer en -verbouwer te informeren over het belang en de mogelijkheden van het bouwen van meegroeiwoningen door onder meer het verspreiden van folders en infobrochures, beursdeelnames, opendeurdagen bij woonprojecten en door op aanvraag gratis advies ter plaatse te verlenen aan bouwers. Om die opdracht in te vullen heb ik het Platform Wonen van Ouderen ingeschakeld. Dat is een organisatie met jarenlange ervaring inzake het wonen van ouderen en het concept 'levenslang wonen' in het bijzonder. Eind 2004 heb ik dat platform een subsidie van 108.000 euro toegekend voor het project 'Wonen op maat...van ouderen'. Het project loopt in eerste instantie gedurende 1 jaar, dus van 1 november 2004 tot en met 31 oktober 2005.

De subsidie wordt gebruikt voor het voorbereiden, uitwerken en verspreiden van informatie via onder meer een nieuwsbrief, website en beurzen. Ze wordt ook gebruikt voor vorming- en sensibilisatieopdrachten rond het wonen van ouderen, én voor vorming over en uitdieping van het concept 'levenslang wonen', woningaanpassing en nieuwe woonvormen. Die informatieverstrekking is niet enkel naar ouderen gericht, maar ook naar beleidsverantwoordelijken, architecten, bouw-

maatschappijen, rusthuizen, eerstelijnerwerkers en jonge bouwers. Het is immers belangrijk om niet enkel informatie te verstrekken aan mensen met woonproblemen, maar om ook preventief mensen te sensibiliseren.

In de resolutie wordt ook gevraagd naar het aanbieden van een praktisch draaiboek met basiscriteria en nuttige tips. Zo'n draaiboek bestaat al in de vorm van de 'Ontwerpgids levenslang wonen'. De eerste druk dateert van 1999. De gids is beschikbaar voor professionelen en geïnteresseerden, en wordt onder meer aangeboden op het internet via www.pwo.be en via de administratie. Het ontwerp van gids geeft een overzicht van de verschillende criteria waaraan een levenslange woning moet voldoen met technische toelichting. Op eenzelfde wijze is er voor het ruime publiek een praktische checklist beschikbaar waarmee de particulier een woning kan checken op de verschillende criteria van levenslang wonen.

Ander punt van de resolutie betreft het onderzoeken van de mogelijkheden tot het instellen van een label 'meegroeiwoning' en het hieraan koppelen van een financiële tegemoetkoming voor privé-bouwers of -verbouwers van wie de woning aan de vooropgestelde basiscriteria voldoet. De labelgedachte werd in de u bekende denktank wonen-welzijn reeds bediscussieerd. Er werd vastgesteld dat met het oog op een algemene toepassing de huidige criteria opgenomen in het ontwerp van gids, verder genuanceerd en getoetst moeten worden. Dat betekent niet dat de denktank die gedachte niet verder zal onderzoeken. Wel moeten de gehanteerde criteria op basis van praktijkervaringen, zoals de pilootprojecten van de VHM, worden getest. Ook moet er meer inzicht worden verworven in de impact en effecten van het invoeren van een label. Hoe zal dat het woningbestand, de betaalbaarheid en beschikbaarheid beïnvloeden? Gegevens vanuit het basisonderzoek 'Ruimte voor Woonbeleid' kunnen hiervoor nuttig blijken.

In de resolutie wordt verder gevraagd om binnen het kader van het lokale woonbeleid te onderzoeken hoe sensibiliseringsprojecten inzake veilig, comfortabel en toegankelijk bouwen en verbouwen financieel en logistiek kunnen worden ondersteund, onder meer door de ontwikkeling van lokale informatiecentra. Enerzijds wordt er binnen het project 'Wonen op maat...van ouderen' een informatiecentrum rond levenslang en aanpasbaar

Keulen

bouwen en wonen uitgebouwd door het Platform Wonen van Ouderen. Het opdrachtenpakket van het platform richt zich immers ook naar de lokale actoren en de gewone burger. Anderzijds heb ik in 2003 op experimentele basis drie voorbeeldprojecten in het kader van het lokaal woonbeleid gesubsidieerd. Centraal in de projectwerking staat de adviesverstrekking aan de burger en gemeente. In dat kader wordt ook informatie verstrekt over aanpasbaar bouwen en verbouwen. Zo heeft Stebo – één van die projecten – bijvoorbeeld een woning gerenoveerd volgens de principes van het kangeroewonen. Die woning doet nu dienst als lokaal infopunt van Stebo.

In de resolutie wordt gevraagd om via pilootprojecten na te gaan hoe de ontwerpcriteria inzake levenslang wonen in de bouwvoorschriften voor socialehuisvestingsmaatschappijen kunnen worden opgenomen en welke nieuwe woonvormen ontwikkelingskansen bieden.

Naast studeren, gebeurt er ook iets op het terrein. De ontwerp-gids 'levenslang wonen' van het Platform Wonen van Ouderen lag aan de basis van de proefprojecten inzake levenslang wonen die met ondersteuning en begeleiding van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij werden opgestart. Het is de bedoeling te onderzoeken in welke mate het concept 'levenslang wonen' uit de ontwerp-gids als bouwvorm kan beantwoorden aan de prijsnormen van de VHM. De voorlopige resultaten tonen aan dat een woning waar levenslang wonen mogelijk is, niet duurder moet zijn dan een andere.

Ik geef een overzicht van de proefprojecten. In Antwerpen is Ideale Woning bezig met het project 'Binnenplein' in Berchem. Het gaat om vijf huizen, en de vermoedelijke einddatum is einde 2005. De aanbesteding gebeurde op 25 juni 2004. De Interbrugse Maatschappij heeft het project op het Roelandsplein in Assebroek opgestart. De drie huizen zijn ondertussen bewoond en de voorlopige oplevering had plaats op 23 januari 2004. Eigen Haard uit Zwevegem heeft in de St.-Amandswijk 'Maelstede' in Avelgem 14 huizen gebouwd die ondertussen ook bewoond zijn. De voorlopige oplevering had plaats op 17 juli 2003. Dan is er in Ninove het project in de wijk Groenveld met acht huizen. De werken worden opgeleverd einde mei 2005. In Limburg hebben we van het Kempisch

Tehuis het project 'Wijchmaal Kerkveld' met tien appartementen die ondertussen bewoond zijn. Tot slot is Vooruitzien in Oostham bezig met het project 'Roode Aerde'. Het gaat om twaalf huizen die op het einde van september 2005 bewoond moeten kunnen worden.

Het beleid en de VHM stimuleren het aanpasbaar bouwen overigens al langer. De onderrichtingen voor de ontwerpers bevatten onder meer richtlijnen voor aanpasbaar bouwen, voor bouwen voor personen met een handicap en voor duurzaam bouwen.

Een ander belangrijk punt in de resolutie betreft het organiseren van een gestructureerd overleg tussen de huisvestings- en welzijnssector om de samenwerking tussen de sectoren werkbaar te maken. Hiertoe werd halfweg 2003 op initiatief van toenmalig minister van Welzijn, mevrouw Byttebier en mijzelf de denktank wonen-welzijn terug opgestart. Deze denktank, onder voorzitterschap van VHM-voorzitter Bob De Ridder en met vertegenwoordiging vanuit de betrokken administraties en kabinetten, heeft waardevol werk verricht inzake de samenwerkingsmogelijkheden tussen de beide sectoren. Een projectvoorbeeld is Oranje-Brugge waarbij de Interbrugse Maatschappij samenwerkt met een welzijnsorganisatie voor de huisvesting van personen met een mentale handicap. Dat project bevindt zich nog in de onderzoeksfase. Via overleg en discussie is onder meer een visienota uitgewerkt over het wonen van ouderen, en parallel hiermee een visienota over het wonen van personen met een handicap. In deze visienota's wordt naast een situering en analyse van de huidige toestand ingegaan op verschillende mogelijke samenwerkingsscenario's. Die visienota's werden reeds overgezonden aan de leden van de commissie.

Er wordt me gevraagd te onderzoeken in welke mate een woonfonds kan worden opgericht waarin middelen van de welzijns- en huisvestingssector worden samengevoegd om sectoroverschrijdende projecten gemakkelijker te kunnen financieren, zonder dat dit de doelstellingen en financiële middelen van beide sectoren hypothekeert. Op vraag van de denktank werd de regeling betreffende de 'verhuringen buiten het sociaal huurstelsel' voor samenwerkingsprojecten wonen-welzijn versoepeld. Terwijl de huurprijs vroeger was vastgesteld op 5,5 procent van de geactualiseerde kostprijs van

Keulen

de verhuurde woning, kunnen de SHM's nu ook aan een lagere huurprijs woningen verhuren aan welzijnsorganisaties. De voorwaarde hierbij is wel dat de verhuring kostendekkend is voor de sociale-huisvestingsmaatschappij. De raad van bestuur van de VHM heeft ook beslist de samenwerkingsprojecten zo vroeg mogelijk in de procedure te beoordelen via een in te dienen stappenplan waarvan het stramien spoedig kenbaar zal worden gemaakt.

Er is momenteel nog geen concrete samenwerking inzake de oprichting van een woonfonds voor sectoroverschrijdende projecten. Dat denkspoor werd wel al door de denktank wonen-welzijn gesuggered, met de nuance dat de denktank ook nood ziet aan een begeleiding van de potentiële initiatiefnemers van projecten wonen-welzijn op het terrein. Het gaat daarbij zowel om de socialehuisvestingsmaatschappijen als over de welzijnsorganisaties. Beide zouden worden geadviseerd door de betrokken administraties. De begeleiding zou bijvoorbeeld door een stuurgroep kunnen worden opgenomen. Een verdere uitwerking van deze opties zal in eerste instantie in het licht van de denktank gebeuren.

In de resolutie wordt gevraagd een woonconvenant uit te werken met richtinggevende afspraken tussen de woon- en de welzijnssector waarin minimumvereisten, aandachtspunten, basiscriteria en dergelijke worden aangereikt als leidraad voor de samenwerking tussen actoren van verschillende sectoren op het veld, en om op basis daarvan een kader te ontwikkelen voor taakafbakening tussen de lokale besturen en de lokale welzijn- en huisvestingsactoren inzake woonbegeleiding. Elke actor werkt hieraan mee vanuit de eigen kerntaken. Dat was een van de uitgebreide punten van de resolutie. Momenteel staat het thema woonbegeleiding op de agenda van de denktank. Op basis van de geïnventariseerde vragen en knelpunten zal worden getracht tot voorstellen voor een taakafbakening en afsprakenkader te komen.

U vroeg ook om met het oog op een toekomstgericht beleid, extra te investeren in de bouw van kwaliteitsvolle en betaalbare woningen, woon- en zorgenheden. Zoals u weet, werd tijdens de begrotingsbesprekingen voor de sector huur van de sociale huisvesting, een recordbedrag voor investeringen in de begroting ingeschreven: 309 miljoen

euro. Met dat bedrag kan het aanbod aan sociale huurwoningen en appartementen, ook in een budgettaire niet zo comfortabele periode, op peil worden gehouden.

In een derde punt van de resolutie wordt gevraagd te onderzoeken of de bestaande goedkope leningen en premies substantieel zijn met het oog op het aanpassen van de woning in het teken van het meegroeiwonen. Vervolgens wordt gevraagd om waar nodig wijzigingen voor te stellen. Eind 2003 werden de bedragen van de verbeterings- en aanpassingspremie, of de VAB, verhoogd met ongeveer 25 procent, maar dat instrument is specifiek gericht op het uitvoeren van kleinere werken. Vanaf 2007 wordt in extra kredieten voor huisvesting voorzien en kan de invoering van een meer substantiële renovatiepremie worden overwogen. Bij het ontwikkelen van zo'n renovatiepremie zal waar mogelijk ook rekening worden gehouden met de principes van levenslang wonen. Het aanpassen van de bestaande goedkope leningen zal worden bekeken binnen de in mijn beleidsnota aangekondigde harmonisatie van de leningen. Vandaag zijn er EKV's, SVK's, het Vlaams Woningfonds en sociale leningen van de VHM. Het is voor het brede publiek niet zo eenvoudig om klaar te zien in dat assortiment.

In een vierde punt van de resolutie wordt gevraagd de socialehuisvestingsmaatschappijen aan te moedigen om mensen te stimuleren om op vrijwillige basis van een onaangepaste woning naar een aan hun situatie aangepaste woning te verhuizen. In dat licht werden interessante voorstellen geformuleerd in de ideeënwedstrijd 'Huisvesting Herbekeken'. In de nieuwe ontwerp-onderrichtingen van de VHM wordt ook aandacht geschonken aan het blijven wonen binnen een gebouw of binnen een wijk met kleinere verhuisbewegingen binnen eenzelfde biotoop. Die werkwijze kan mensen er immers toe aanzetten om vlugger te verhuizen naar een aan hun situatie aangepaste woning.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Mijnheer de minister, ik dank u voor het uitgebreid antwoord. Aanpasbaar bouwen, meegroeiwoningen of levenslang wonen mogen niet alleen een zaak zijn van de gesubsidieerde woningbouw. U bent minister van Wonen en één deel van uw bevoegdheden gaat over de gesubsidieerde woningbouw, sociale huisvesting.

Heeren

Op dit ogenblik zijn er 72 percent eigenaars in Vlaanderen. Het is de bedoeling dat het percentage nog stijgt. Het zal de kunst zijn om die mensen te bereiken, of ze nu jong of oud zijn. De ouderen moeten kwalitatief kunnen blijven wonen. Ik mis dat aspect in uw antwoord. De meegroeiwoningen worden bekeken door een denktank wonen-welzijn die bij de VHM hoort en niet tot de afdeling Woonbeleid. Ik ga ervan uit dat die afdeling u moet ondersteunen bij het uitstippelen van een woonbeleid voor eenieder in Vlaanderen. Ik zou u willen vragen om de kwestie niet te verenigen tot de gesubsidieerde woningbouw.

Minister Marino Keulen: Mevrouw Heeren, ik heb er geen enkel probleem mee om in te gaan op uw verzoek, integendeel.

De afdeling Woonbeleid adviseert bij concrete projecten. Ik gaf u het voorbeeld van het project Oranje-Brugge. De afdeling zit daar mee aan de tafel. Er gebeurt reeds een en ander. Uit mijn uitgebreide antwoord blijkt dat men er op het terrein mee bezig is.

U merkt terecht op dat de sector van de eigendom in dit land het leeuwendeel vertegenwoordigt en gelukkig nog groeiende is. Dat er almaar meer huiseigenaren zijn, zegt ook iets over de welvaart van onze bevolking. We moeten met Ruimtelijke Ordening tot een vergelijk trachten te komen, want daar zit nog een hiaat.

Ik gaf u het voorbeeld van de mensen die bij me zijn gekomen. Ik hoor steeds meer soortgelijke verhalen. Grootouders willen graag samenwonen met hun kleinkinderen of achterkleinkinderen. Ze willen graag gezelschap en kunnen instaan voor de opvang van de kinderen of andere zorgtaken van het jonge gezin voor hun rekening kunnen nemen. In het voorbeeld dat ik gaf, lukte dat niet omwille van een tweede sanitair blok met aparte douche en toilet voor het jonge gezin. Zoiets is dramatisch.

Mevrouw Veerle Heeren: U hebt gelijk. U organiseert nu overleg met Welzijn, maar is er ook al overleg met Ruimtelijke Ordening? 72 percent van de Vlamingen zijn eigenaar van hun woning, maar over tien tot vijftien jaar zullen heel veel woningen vrij komen. Mevrouw Dua is hier vandaag niet, maar zij heeft in het verleden altijd al gepleit voor

het gemeenschapswonen. Antwerpen biedt daartoe veel mogelijkheden. Als jonge mensen daarvoor kiezen, moet Ruimtelijke Ordening meegaan. Het LUC heeft een studie gemaakt over de zorgunits. Misschien kunt u die gebruiken. Ik vraag nogmaals om overleg te plegen met Ruimtelijke Ordening, want ik heb de indruk dat de geesten daar nog niet echt geëvolueerd zijn. De ambtenaren worden natuurlijk ook ouder en misschien lost de zaak zichzelf op als ze zelf met deze problemen worden geconfronteerd.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de stijging van de socialehuurprijzen en de hoge huurachterstallen

De voorzitter: Aan de orde is de vraag om uitleg van de heer Decaluwe tot de heer Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de stijging van de socialehuurprijzen en de hoge huurachterstallen.

De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, tijdens de maanden december en januari krijgen de sociale huurders hun nieuwe huurprijzen. De voorbije 3 jaar zijn de reële socialehuurprijzen gestegen met ruim 13 percent. De stijging tegenover vorig jaar bedraagt ongeveer 4 percent. Vanzelfsprekend verschilt die stijging per bouwmaatschappij. Ik heb gemerkt dat de socialehuurprijsstijging ten opzichte van 2004 varieert van 1 tot 9 percent.

Er zijn ook variaties merkbaar per provincie. In Vlaams-Brabant is de stijging tegenover 2004 het grootst. In Oost-Vlaanderen, Limburg en Antwerpen is de stijging iets kleiner: gemiddeld 3,5 percent.

Mijnheer de minister, de vraag is of indien de basishuurprijs stijgt, de reële huurprijs in dezelfde mate stijgt. Uit een aantal bevestigingen blijkt dat dit inderdaad het geval is. Ze is in de eerste plaats afhankelijk van de inkomens, die uiteraard hoger

Decaluwe

of lager kunnen zijn. Bij een gelijk gebleven gezins- en inkomenssituatie, stijgt de reële huurprijs evenveel als de basishuurprijs.

We stellen ook vast dat bouwmaatschappijen de zogenaamde normale huurwaarden – de huur die een gelijksoortige woonst in de onmiddellijke omgeving zou opbrengen in de privé-sector – ook aanpassen. Dat houdt in dat er ook voor de hogere inkomens een extra stijging is van de sociale huurprijs.

Als de huurder met een hoger inkomen de huurprijs te sterk ziet stijgen, zou hij zich de bedenking kunnen maken dat hij voor hetzelfde geld in de privé-sector een woonst kan zoeken in een betere omgeving. Indien dat inderdaad gebeurt, moeten de bouwmaatschappijen opnieuw een inhaaloperatie doorvoeren om de financiële balans in evenwicht te houden. Het gevolg is dat de zwaksten meer zullen moeten betalen.

Veel bouwmaatschappijen streven ernaar om de volgende 2 jaar een minimale basishuurprijs te vragen van 200 euro. Doordat de maximale huurprijs geplafonneerd is tot een normale huurwaarde en tot het dubbele van de basishuurprijs, waarbij bovendien rekening moet worden gehouden met de regel van één zestigste van het inkomen, blijkt dat de sterkste stijging van de huurprijs zich voor doet bij de zwakste inkomens. Met de helft van de basishuurprijs zit men in een aantal gevallen, vooral voor de nieuwe woningen, ver boven die regel van één zestigste. Dat betekent dat de zwakke huurders de afgelopen 2 jaar aan koopkracht hebben verloren.

Veel bouwmaatschappijen stellen dat ze de stijging van de huurprijs hebben beperkt tot 3 à 4 percent. Voor een evenwicht op de financiële balans had dat meer moeten zijn, maar uit angst voor reacties van de huurders is dat niet gebeurd. Daarenboven zetelen de meeste vertegenwoordigers van de bouwmaatschappijen hetzij in de gemeente- hetzij in de provincieraad, en ze houden rekening met de volgende lokale verkiezingen.

Een merkwaardige vaststelling is dat, ondanks de stijging van de basishuurprijs, de huurinkomsten dalen. Dat heeft onder andere te maken met de dalende inkomenscoëfficiënten.

Mijnheer de minister, bepaalde bouwmaatschappijen met nieuwe projecten of die zware renovaties moeten doorvoeren, voeren die niet uit. Hoe meer dergelijke projecten, hoe slechter de financiële situatie zal worden, zo stellen ze. Dat kan niet de bedoeling zijn. De maatschappijen schieten zo hun doel – de sociale functie – voorbij.

Een ander belangrijk element is dat in een groot aantal bouwmaatschappijen de socialehuurfraude steeds meer ingang vindt, waardoor de inkomsten sterk dalen. De bouwmaatschappijen moeten dat verlies compenseren door de huurprijzen op te trekken.

Parallel met die huurstijging stijgen ook de huurachterstallen en de minnelijke schikkingen. De cijfers van 2004 zijn nog niet beschikbaar, die van 2003 wel. Het ziet er niet naar uit dat het aantal spectaculair afneemt. Het totaal bedrag aan achterstallen bedroeg in 2003 ongeveer 9,35 miljoen euro. In verhouding tot de totale inkomsten is dat niet zo spectaculair. Toch is het een meer dan behoorlijk bedrag.

De niet-recupereerbare huurachterstallen zijn opgelopen tot 1,5 miljoen euro. Er is ook een enorm verschil tussen provincies. In de provincie Antwerpen blijft dat getal oplopen. In de andere provincies is er een kleine kentering ten goede. Ik kan niet zeggen wat daar de oorzaak van is, maar de cijfers zijn wat ze zijn.

Er zijn ook enorme verschillen tussen arrondissementen binnen de provincies. Dat houdt in dat de ene bouwmaatschappij ten opzichte van de andere in dezelfde omgeving er beter in slaagt om het probleem van de huurachterstallen aan te pakken.

Het aantal afbetalingsakkoorden stijgt eveneens. Dat geldt in enige mate ook voor de bemiddeling door de OCMW's. Het aanwenden van de minnelijke schikking is positief. De bouwmaatschappijen moeten er wel enorm veel energie en geld in steken. Het aanspannen van rechtszaken is nu eenmaal duur.

Mijnheer de minister, vanuit sociaal opzicht verontrust het me dat de huuropzeggingen zonder gerechtelijke uitspraak de afgelopen jaren verdubbeld zijn. In 2002 waren er 360 gevallen, maar in 2003 was dit opgelopen tot ongeveer 780 gevallen. Uit steekproeven blijkt dat het cijfer in 2004 sterk

Decaluwe

oploopt. Vanuit bedrijfseconomisch standpunt wordt er correct gehandeld, maar er moet toch ook rekening worden gehouden met het sociaal aspect.

Mijnheer de minister, deze concrete cijfers baren me zorgen. Enerzijds zijn er de sociale doelstellingen van de sector zelf en anderzijds de financiële leefbaarheid op middellange termijn. Welke maatregelen kunnen er worden genomen om de stijging van de socialehuurprijzen beheersbaar te maken op lange termijn? De stijgingen in de privé-sector van de lopende contracten zijn gebonden aan de gezondheidsindex. Tussen 2004 en 2005 bedraagt die 1,76 procent. Dat staat in schril contrast met de lopende contracten in de socialehuursector. Als dat nog een aantal jaren voortgaat, dan moeten we ingrijpen.

Hoe komt het dat er enorme verschillen zijn tussen arrondissementen, provincies, bouwmaatschappijen inzake de huurachterstand? Voor dezelfde inkomensprofielen en in dezelfde stedelijke omgeving slaagt de ene bouwmaatschappij er veel beter in dan de andere om de achterstand min of meer onder controle te houden.

De regering steunt de bouwmaatschappijen voor het derde jaar op rij voor een bedrag van 11 miljoen euro. In welke mate draagt dat beleid bij tot een effectieve afremming van de socialehuurprijzen? Welke bijkomende maatregelen kunnen nog worden genomen om de achterstallen te beheersen? Welke initiatieven zijn er mogelijk om de huuropzegging zonder gerechtelijke uitspraak te beheersen? Als het probleem dezelfde weg op gaat, dan zullen er over 2 of 3 jaar duizenden gevallen zijn. Dan gaat het om een structureel slechte werking en wordt er deels niet voldaan aan de sociale doelstelling.

De voorzitter: Geachte collega's, het probleem van de stijging van de socialehuurprijzen is al een aantal keren uitvoerig behandeld naar aanleiding van vragen van het Vlaams Belang. In deze vraag komen twee nieuwe elementen aan bod, namelijk de huurachterstallen en de -opzeggingen.

De heer Verreycken heeft het woord.

De heer Rob Verreycken: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, ik stel met

belangstelling vast dat het probleem in deze commissie telkens vanuit een andere invalshoek en via een ander aanknopingspunt aan bod komt.

Vrijwel elke week wordt in deze commissie gesignaleerd dat het water de bouwmaatschappijen tot aan de lippen komt. Bijvoorbeeld de discussie over het initiatief in Antwerpen om de kennis van het Nederlands als voorwaarde op te leggen, was eigenlijk een wanhoopssignaal van een paar maatschappijen dat er iets moet gebeuren omdat ze anders hun sociale taak op termijn financieel niet kunnen volhouden. Ook uit de vragen van de heer Decaluwe maak ik op dat er mechanismen aan het werk zijn die de financiële situatie zo onrustwekkend maken dat een aantal maatschappijen zelfs nieuwe projecten stopzet omdat elk project alleen maar leidt tot een groter deficit.

Mijnheer de minister, na al deze vragen begin ik me af te vragen wat eigenlijk de coherente globale visie van de regering en de meerderheid is op de hele sector. Hoe denken ze ervoor te zorgen dat de sociale huisvesting in Vlaanderen zijn belangrijke sociale rol kan blijven spelen? Immers, van alle kanten wordt het duidelijk dat er een heel groot probleem ontstaat. Dat kunnen we niet voor ons uit blijven schuiven. Het moet globaal worden aangepakt.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, collega's, het is inderdaad een fundamenteel probleem. De Vlaamse Regering heeft voor sociale huisvesting nooit zo veel gedaan als vandaag. De investeringskredieten zijn nooit groter geweest. Ze bedragen nu het viervoud van de kredieten in 1999. Er is voor 309 miljoen euro aan investeringskredieten voor de huursector. Ik daag iedereen uit een vergelijkbaar investeringsniveau te vinden in het verleden, zelfs rekening houdend met indexaanpassingen en dergelijke.

We stoten met dat bedrag zelfs op de grenzen van de Vlaamse begroting. Het is een grote inspanning, die goed is voor 3.500 nieuwe woningen en appartementen en 6.000 renovaties in het bestaande patrimonium. Dat is niet gering. De heer Decaluwe noemde al de 11 miljoen euro om de noodlijdende maatschappijen te steunen, die we nu voor de derde keer inschrijven in de begroting. Dat bewijst dat we niet stilzitten.

Keulen

Tezelfdertijd is het een sector met tal van problemen. Mijnheer Decaluwe, u zou deze vraag dan ook elke week opnieuw kunnen stellen. We zullen met elkaar om de tafel moeten gaan zitten, los van ideologische vooroordelen en tradities, om te bekijken hoe we de financiering van de sector moeten aanpakken, de organisatie, het doelpubliek, enzovoort. De sector richt zich nu, vanwege de keuzes die zoveel jaren geleden zijn gemaakt, louter tot de armsten en de meest behoeftigen in de samenleving. Dat komt echter ook tot uiting in de financiële leefbaarheid van de maatschappijen. De huurders hebben immers een heel zwak huurdersprofiel.

We zullen dat fundamenteel moeten aanpakken. In het licht daarvan is de kennis van het Nederlands als toelatingsvereiste een marginale kwestie, zij het daarom niet minder belangrijk. Hier gaat het echter om het financiële. Het is een zaak van wiskunde, economie, inkomens en cijfermodellen. Als we de maatschappijen levensvatbaar willen houden, dan zullen er substantiële dingen moeten gebeuren, en dan is die 11 miljoen euro, ook al is dat geen gering bedrag, een vorm van Kurieren am Symptom. Ik ben de laatste om te pretenderen dat we de zaken daarmee substantieel vooruit zouden helpen. Het is een manier van overleven, terwijl we eigenlijk de sector zelf weer levenskrachtig moeten maken.

Mijnheer Decaluwe, u vroeg welke maatregelen moeten worden genomen om de stijgingen van de sociale huurprijzen beheersbaar te maken op lange termijn. In de beleidsnota wordt het verbeteren van de financiële situatie van de socialehuisvestingsmaatschappijen vooropgesteld. Sommige socialewoonprojecten zijn verlieslatend doordat een groot aandeel van de huurders over een laag inkomen beschikt. Huurders met een laag inkomen betalen immers, conform de huidige sociale huurreglementering, meestal ofwel een zestigste van het inkomen, ofwel de helft van de basishuurprijs.

Bij het uitwerken van een nieuw sociaalehuurbesluit zal er onder meer onderzocht worden wat als een redelijke bijdrage voor de huurder beschouwd kan worden, rekening houdend met de kostprijs van de woning en het inkomen van de huurder. Momenteel maken de huurprijsberekening en de bepaling van de basishuurprijs deel uit van de

autonomie van de socialehuisvestingsmaatschappijen. Zo kan een socialehuisvestingsmaatschappij haar basishuurprijscoëfficiënt laten variëren van 3 tot 9 percent voor woningen jonger dan veertig jaar. Stijgingen van meer dan 10 percent van de basishuurprijscoëfficiënt moeten wel door de VHM worden goedgekeurd.

De verschillen in huurprijsstijgingen per arrondissement of provincie, of naargelang van het patrimonium, het beheer of de huurachterstand, kunnen te wijten zijn aan meerdere factoren. De socialehuisvestingsmaatschappijen met historisch lage huurprijzen trachten hun huurprijzen op een realistisch hedendaags niveau te brengen. Daarnaast ziet een groot aantal van de maatschappijen zich genoodzaakt renovaties uit te voeren, gezien de ouderdom en de staat van hun patrimonium. Zulke renovaties impliceren echter ook een huurprijsverhoging. Vorige week hebben we hierover gesproken naar aanleiding van een vraag van mevrouw Vissers.

Verder vroeg u in welke mate de steun van de overheid bijdraagt tot een afremming van de sociale huurprijzen. De reële huurprijs die door een huurder moet worden betaald, hangt af van enerzijds de inkomens- en gezinssituatie van de huurder en anderzijds de basishuurprijs van de woning die hij huurt. De basishuurprijs is een combinatie van de geactualiseerde kostprijs van het gebouw en de middelen die nodig zijn, zonder de subsidie, om de rekeningen voor uitbating, personeelskosten en bijkomende leningen voor het niet-gesubsidieerde deel te bekostigen. Hoe meer de overheid tegemoetkomt, hoe lager het niet-gesubsidieerde deel en hoe lager de basishuurprijscoëfficiënt kan worden gehanteerd.

Onrechtstreeks hebben het verlaagde BTW-tarief voor nieuwbouw van 12 percent in plaats van 21 percent op de privé-markt – voor renovatie is het in beide gevallen 6 – waaronder de socialehuisvestingsmaatschappijen werken, evenals de verlaagde vennootschapsbelasting van 5 percent in plaats van maximaal 33 percent op de privé-markt, een positieve invloed op de bepaling van de huurprijzen.

Het beheersen van de huurachterstanden is voor de meeste socialehuisvestingsmaatschappijen een permanente zorg. De initiatieven en de aanhoudende inspanningen voor het terugdringen van de huurachterstanden leiden niet altijd tot het gewenste resul-

Keulen

taat. De socialehuisvestingsmaatschappijen en de VHM-commissarissen krijgen de aanbeveling om consequent alle wettelijke middelen te benutten om tegen deze algemene tendens op te treden.

De maatschappijen hebben inmiddels, op aanbeveling van de VHM, een procedure vastgelegd voor de opvolging van de huurachterstand. Het is uiteraard van groot belang die procedure strikt toe te passen en snel en efficiënt op te treden. Bij het afsluiten van werkafspraken met de maatschappijen wordt ook steeds de nodige aandacht besteed aan de huurachterstand.

Mijnheer Decaluwe, bijkomend verwijs ik naar het omstandige antwoord dat ik heb gegeven op uw schriftelijke vraag van 15 oktober 2004. Tevens is er de telex van de VHM van 16 januari 2003 waarin een modelprocedure voor de opvolging van de huurachterstand is beschreven. Dat model is een leidraad die de socialehuisvestingsmaatschappijen kunnen gebruiken indien zij dat wensen. Het staat hen echter vrij andere maatregelen te nemen indien zij dat nodig of wenselijk achten, en dat met respect voor de wettelijke bepalingen terzake.

Wel wordt door de socialehuisvestingsmaatschappijen vastgesteld dat er een mentaliteitsverschil is tussen de verschillende generaties huurders. Daar waar de ouderen consequent de huur betalen, springen sommige jongere huurders 'creatiever' om met het betalen van de huishuur. Heel vaak betreft het hier een gebrek aan respect jegens de socialehuisvestingsmaatschappij alsmede een gebrek aan discipline.

In 2003 is een bijkomende niet-recupereerbare huurachterstal genoteerd van 765.859 euro. De gemiddelde reële huurprijs was 187,56 euro, berekend op 125.864 wooneenheden. Voor 2003 was er bijgevolg een reële huurontvangst van 23.607.000 euro. Dat maakt dat de niet-recupereerbare huurachterstal om en bij 3,2 percent bedraagt van de totaal te innen huur. Naar analogie van de particuliere huursector zijn dergelijke verliezen bijna niet te vermijden. We mogen ons daar niet bij neerleggen, maar we moeten dat ook in de context zien.

Mijnheer Decaluwe, u vroeg ten slotte welke initiatieven er kunnen worden genomen om de huuropzeggings zonder gerechtelijk ingrijpen te beheer-

sen, aangezien die de voorbije 2 jaar verdubbeld zouden zijn. Een socialehuisvestingsmaatschappij kan inderdaad onder meer op basis van huurachterstand de opzeg betekenen, daar huurders er hoofdelijk en ondeelbaar toe gehouden zijn de huurprijs en de huurlasten te betalen. Dat bepaalt artikel 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1995 tot vaststelling van de typehuurovereenkomst. Alvorens echter een socialehuisvestingsmaatschappij de opzeg kan betekenen aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar minder bedraagt dan 14.810 euro, moet ze een beroep doen op bemiddeling van het OCMW. De bedoeling van die bemiddeling is te komen tot een oplossing van het probleem en mogelijk te komen tot een afbetalingsplan. In de huidige huurreglementering is dus reeds in een vorm van bescherming ten gunste van de huurder met een laag inkomen voorzien.

De praktijk leert me dat, alvorens die laatste stap wordt gezet, men de huurders al aanmaningsbrieven en herinneringsbrieven heeft gestuurd en hen heeft opgebeld. Vaak is het probleem dat die mensen gewoon niet reageren. Ze gaan er blijkbaar van uit dat het betalen van die huur minder moet, omdat het gaat over semi-overheid, dan indien ze diezelfde contracten en huurschuld zouden hebben op de privé-huurmarkt.

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik heb echter geen volledige voldoening gekregen, want u hebt een veel eerder technisch antwoord gegeven. U verwees naar het socialehuurbesluit en een aantal maatregelen. Ik volg dit specifieke probleem al een aantal jaren in dat parlement, door veel vragen te stellen en veel bij de bouwmaatschappijen aan te kloppen. Iedereen kent de cijfers. De negatieve trend die eruit blijkt, wordt niet gestopt.

Vandaag hebben 19 van de 97 bouwmaatschappijen een negatief boekhoudkundig resultaat, en hebben 34 van de 97 bouwmaatschappijen een negatief resultaat wat de gewone bedrijfsuitoefening betreft. Dat wijst op structurele tekorten. Bovendien hebben 29 maatschappijen een negatief saldo op hun rekening-courant, waarbij 26 dat negatieve saldo niet kunnen overstijgen met hun eigen liquiditeit.

Decaluwe

Het klopt dat er nog nooit zoveel werd geïnvesteerd – dat is uw verdienste –, maar als we nog meer investeren, dan zullen die cijfers van die bouwmaatschappijen nog dramatischer worden. Dat is de perversiteit van het systeem: het orkest speelt verder terwijl de Titanic zinkt.

Mijnheer de minister, 2005 wordt het jaar van de waarheid voor de socialewoningbouw. Er is politieke moed nodig, over alle partijgrenzen heen. Het gaat hier immers niet meer over ideologie, maar over het voortbestaan van de sector. Er moet fundamenteel worden ingegrepen, vooral in het financieringsstelsel in zijn geheel. Gebeurt er immers niets, dan voorspel ik dat over 10 jaar vrijwel iedereen failliet zal zijn en dat de socialehuurprijzen nog verder zullen stijgen.

Een bouwmaatschappij die in het verleden een nieuwbouw optrok, bereikte na 8 à 9 jaar een break-even. Nu bereikt ze dat punt nooit. Er moet dus worden bijgestuurd, op een of andere wijze. Technisch kunt u me wel een correct antwoord geven, maar we moeten eerlijk zijn: op zeer korte termijn moet er iets fundamenteels gebeuren, of er is geen sociale huisvesting meer.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer Decaluwe, ik heb mijn politieke beschouwingen aan het begin van mijn betoog gegeven.

We zitten terzake op dezelfde golflengte. Er zijn enerzijds de cijfers over de positie van de maatschappijen, die onloochenbaar zijn. Anderzijds hebben we nog nooit zoveel voor de sector gedaan. Eigenlijk hebben we het hier over twee verschillende zaken. Er is het punt van de wachtlijsten. Het is vooral daarop dat degenen in de media die de sector minder goed kennen, zich toespitsen. Het is eigenlijk een aanvechtbaar criterium: morgen kunnen we de criteria zo streng maken dat er overmorgen geen wachtlijsten meer zijn. Er is ook het succes van de sector, waar kwaliteitsvolle en degelijke woningen worden aangeboden aan zeer betaalbare prijzen, zeker in vergelijking met de privé-sector. Heel wat mensen willen daar vandaag dus zeker onderdak krijgen.

We leveren gigantische inspanningen, maar de maatschappijen glijden door hun structuur af naar de rode cijfers. Dat heeft ook te maken met de keuze om alleen de allerarmsten te huisvesten, wat weegt op de inkomsten. De sector en de structuren moeten dus worden aangepast. Dat betekent echter ook dat heel wat mensen hun ideologische vooroordelen zullen moeten loslaten. Ook de sector zal daar op een open manier over moeten nadenken.

Vandaag zijn er meer dan 100 huisvestingsmaatschappijen. De vraag rijst of dat redelijk is, gezien de schaal van Vlaanderen. Vandaag zijn er aparte sectoren voor het huren en voor het kopen. Dat is alleszins niet economisch rendabel, naast de vraag of dat redelijk is. Mocht één maatschappij de beide activiteiten kunnen doen, dan zouden met de activiteiten in de koopsector deels de activiteiten in de huursector kunnen worden gefinancierd. Dat zou een en ander alleszins financieel overeind kunnen houden en zelfs wat rendabiliteit creëren.

We moeten die stap samen met de sector zetten. Er zijn mensen die meer impact op de zaak hebben dan de regering, omdat ze de situatie erg goed kennen. We moeten samen de Rubicon oversteken.

Het klopt dat 2005 cruciaal zal zijn. Als we nu de nodige moed opbrengen, kunnen we ervan genieten op het einde van de legislatuur. Eenieder die een beetje hart heeft voor de sector, moet dit nastreven.

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Mijnheer de minister, ik ben het volledig eens met uw analyse, maar er mogen geen misverstanden zijn. De koop- en de huursector worden ook in het regeerakkoord vermeld. Op zich is er geen probleem, maar een fundamentele oplossing wordt niet geboden.

U verwijst naar de 97 huurmaatschappijen. Een halvering van dat aantal zal evenmin de oplossing zijn, want ze zijn in hetzelfde bedje ziek. De overheid zou meer moeten optreden per te investeren woning of te renoveren woning. Het doet er niet toe via welk systeem dat gebeurt. Sommige systemen subsidiëren misschien te veel, maar andere subsidiëren te weinig. Er moeten simulaties worden gemaakt, want er kunnen perfecte voorspellingen worden gedaan.

Keulen

Dat is de kern van het verhaal. Het socialehuurstelsel een beetje aanpassen door het Nederlands op te leggen, voorrangregels in te voeren en inkomensplafonds te doen springen, zal niet werken. Dat zijn immers randfenomenen. We moeten de structurele financiering van de sector aanpakken.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, mijnheer Decaluwe, we moeten natuurlijk ook rekening houden met de maatschappelijke leefbaarheid. Nu hebben we het echter puur over centen en cijfers.

We moeten erover durven nadenken het aanbod te vergroten via alternatieve wijzen. Ons investeringskrediet bedraagt 309 miljoen euro. Dat bedrag moet gedeeltelijk worden herschikt, en tegelijkertijd moeten we aan het aanbod blijven werken. De behoefte blijft immers groot door het stijgende aantal engezinswoningen en eenoudergezinnen. Dat zijn potentiële klanten voor onze sector. Sinds het begin van de jaren negentig zijn er meer dan 300.000 van dat type gezinnen bij gekomen. Vandaag gebeuren zaken in de maatschappij waar mensen voor kiezen en waar ik alle respect voor opbreng. Ik wil niemand's rekening maken, maar de overheid heeft natuurlijk niet direct een passend antwoord op elk privé-probleem. We moeten ervoor openstaan, maar we kunnen niet altijd meteen soelaas bieden, want daarvoor is onze actieradius te beperkt.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 15.48 uur.*

HANDELINGEN

De handelingen zijn het woordelijk verslag van de plenaire vergaderingen en van de in openbare commissievergaderingen gehouden interpellaties en vragen om uitleg.

Ze worden in twee edities uitgegeven:

- de eerste, met witte kaft, bevat de handelingen van de plenaire vergaderingen;
- de tweede, met witte kaft en met bovenaan links de letter C met een chronologisch volgnummer, de vermelding van de commissie met het volgnummer van de vergadering per commissie, bevat de handelingen van de in openbare commissievergaderingen gehouden interpellaties en vragen om uitleg. Per commissie en per vergadering wordt een editie van de handelingen uitgegeven.

FIN : Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting
SFIN : Subcommissie voor Financiën en Begroting
BRU : Commissie voor Brussel en de Vlaamse Rand
BIN : Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Bestuurszaken, Institutionele en Bestuurlijke Hervorming en Decreetevaluatie
WON : Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
BUI : Commissie voor Buitenlands Beleid, Europese Aangelegenheden, Internationale Samenwerking en Toerisme
OND : Commissie voor Onderwijs, Vorming, Wetenschap en Innovatie
CUL : Commissie voor Cultuur, Jeugd, Sport en Media
WEL : Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid en Gezin
ECO : Commissie voor Economie, Werk en Sociale Economie
SWAP: Subcommissie voor Wapenhandel
LEE : Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed
SLAN: Subcommissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid
OPE : Commissie voor Openbare Werken, Mobiliteit en Energie

