

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



Zitting 2004-2005

17 maart 2005

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR WONEN, STEDELIJK BELEID, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN

Vraag om uitleg van mevrouw Else De Wachter tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het decreet houdende de verplichting tot het plaatsen van rookdetectoren in woongelegenheden

Vraag om uitleg van mevrouw Else De Wachter tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het toekennen van een voorkeurrecht aan Vlabinvest

Vraag om uitleg van mevrouw Caroline Genez tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de leegstand op de privé-huurmarkt in Vlaanderen

Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen

Donderdag 17 maart 2005

Voorzitter: de heer Jan Penris

– *De vraag om uitleg wordt gehouden om 10.35 uur.*

Vraag om uitleg van mevrouw Else De Wachter tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het decreet houdende de verplichting tot het plaatsen van rookdetectoren in woongelegenheden

De voorzitter: Aan de orde is de vraag om uitleg van mevrouw De Wachter tot de heer Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het decreet houdende de verplichting tot het plaatsen van rookdetectoren in woongelegenheden.

Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, op 29 april 2004 werd in het Vlaams Parlement een voorstel van decreet houdende de verplichting tot het plaatsen van rookdetectoren in woongelegenheden goedgekeurd. Dit legendarische decreet beoogt met de installatie van rookdetectoren de veiligheid voor iedereen te vergroten. Smeulende branden kunnen op die manier tijdig worden gesignaleerd.

Het decreet past bovendien perfect in de geest van de Vlaamse Wooncode, waar artikel 5 in het onderdeel kwaliteitsbewaking stelt dat elke woning moet voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid. Artikel 2 van het decreet stelt dat de Vlaamse Regering, binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten, op verzoek van de gemeenten rookmelders ter beschikking moet stellen. De gemeenten worden dan belast met het plaatsen er-

van. Dit decreet is goedgekeurd door het Vlaams Parlement, en moet dus hoe dan ook worden uitgevoerd. Toch stel ik vast dat dit niet gebeurt.

Bovendien is het zo dat Vlaanderen als enige deelstaat achterloopt, aangezien er in Brussel en het Waalse Gewest wel een adequate regeling is. De Waalse regering verplicht de installatie van rookmelders in alle woningen. Op elke verdieping moet er in een brandmelder worden voorzien en voor een verdieping van meer dan 80 vierkante meter moeten er zelfs twee zijn. In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest moet iedere verhuurder of eigenaar vanaf 1 juli 2005 verplicht ten minste één rookmelder in zijn huurwoning plaatsten.

Het nut van rookmelders valt niet te betwisten. Uit cijfers blijkt dat bij 1.000 woningbranden die door rookmelders worden ontdekt, er maar drie personen sterven. Zonder rookmelder komen negen personen om. Bovendien is zo'n rookmelder helemaal niet duur: voor minder dan 20 euro heeft men er al een.

Gelet op het maatschappelijk belang van brandpreventie en -veiligheid, wil ik u een aantal vragen stellen. Is de Vlaamse Regering vooralsnog bereid dit decreet uit te voeren? Ik heb een beetje het gevoel dat de regering brandveiligheid niet als een prioriteit beschouwt. U hebt al herhaaldelijk gesteld dat er voor de uitvoering van dit decreet geen beschikbare financiële middelen zijn. Kunt u dat bevestigen?

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, bij de totstandkoming van dit decreet heeft CD&V zich erg kritisch uitgelaten over het voorstel dat door sp.a werd ingediend.

Heeren

Die kritische houding had niets te maken met het feit dat we het plaatsen van rookmelders niet genegen zouden zijn. Integendeel, we hadden zelf een voorstel van decreet opgemaakt. Het grote verschil is dat we niet geloven in het verhaal van sp.a om gratis rookmelders in alle huizen te plaatsen.

We hebben in de commissie een hoorzitting gehouden en daaruit bleek dat dit een enorme kost met zich meebrengt. Voor het plaatsen van een rookmelder in 2,2 miljoen woongelegenheden zou 44 miljoen euro moeten worden gereserveerd op de Vlaamse begroting. We hebben het decreet dan ook niet goedgekeurd, wat uiteraard niet betekent dat we tegen rookmelders zijn.

We zouden graag hebben dat er een sensibiliseringscampagne wordt opgezet waarbij mensen worden aangemoedigd om rookmelders te installeren. Of dat verplicht moet worden gemaakt, moet worden beslist na een grondig debat. We zijn het voorstel nog altijd niet genegen dat elk huisgezin in Vlaanderen een gratis rookmelder krijgt. Dat is tijdens de vorige legislatuur echt door de strot van het Vlaams Parlement gejaagd. Er staat in het decreet dat dit binnen de budgettaire mogelijkheden moet vallen en ik neem het de minister niet kwalijk dat hij die middelen nu niet heeft.

Tijdens de hoorzitting hebben we ook de beroepsvereniging van de verzekeringsmaatschappijen beluisterd. Die gaf aan dat als de installatie van een rookdetector wordt verplicht, de verzekeringsmaatschappijen dat in hun brandpolis zullen opnemen. Als de detector niet zou werken, dan zouden de maatschappijen geen schade vergoeden. Dat is een frappante uitspraak met erg negatieve effecten voor eigenaars.

Mijnheer de minister, bent u bereid om tijdens de volgende maanden na te gaan hoe het decreet kan worden bijgestuurd? Op welke manier kunnen we een preventiebeleid opzetten? Onze fractie is er geen voorstander van dat de overheid de rookmelders moet betalen.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, collega's, sedert de verkiezingen van 13 juni 2004 hebben zich heel wat nieuwe mensen bij ons ver-

voegd. Een aantal mensen hier weten waarschijnlijk niet dat de heer Daelman, een ex-collega, hard aan de touwen heeft getrokken om ervoor te zorgen dat er iets gebeurde in verband met rookdetectoren in woongelegenheden.

Mevrouw Veerle Heeren: Wij hebben ook een en ander gedaan. De CD&V-fractie heeft een aanzet gegeven, waarna de meerderheid met een voorstel is gekomen. Het resultaat is dat we nu met een gedrocht van een decreet zitten dat niet werkt.

Minister Marino Keulen: Iedereen hier vindt brandpreventie belangrijk. Laat dat duidelijk zijn. Iemand die brandveiligheid niet belangrijk vindt, is een onmens.

Het gaat in deze kwestie eigenlijk op de eerste plaats over budgetten. Bij de bespreking van de beleidsnota is deze problematiek trouwens al aan bod gekomen.

Om het decreet uit te voeren zoals het hoort, hebben we 75 miljoen euro of 3 miljard Belgische frank nodig. Ik heb dat geld op dit ogenblik niet. Indien ik erover wil beschikken, moeten andere projecten sneuvelen.

Deze regering heeft gezegd dat we er alles aan moeten doen om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten. Bovendien moet ook de druk op de wachtlijsten in de gesubsidieerde sector afnemen. Het geld wordt dus op de eerste plaats daaraan besteed, een keuze die we hebben gemaakt omwille van budgettaire krapte.

Het is dus niet zo dat we brandpreventie en brandveiligheid onbelangrijk vinden. We hebben echter wel twee andere prioriteiten gesteld.

Om tot dit decreet te komen zijn we niet over een nacht ijs gegaan. Mevrouw Heeren heeft bovendien ook verwezen naar een interessante hoorzitting die we in het verleden hebben gehad. Tijdens die hoorzitting heeft de verzekeringssector een aantal frappante uitspraken gedaan. Zo werd er bijvoorbeeld gezegd dat indien een rookdetector die iemand heeft geplaatst, niet optimaal zou werken, de persoon zijn compensatie of schadevergoeding in geval van problemen zou kunnen verliezen.

Het is natuurlijk niet de bedoeling om een pleidooi te houden tegen brandmelders. Ik wil alleen maar

Keulen

duidelijk maken dat deze kwestie niet wit-zwart mag worden bekeken.

Oorspronkelijk was het de bedoeling de eigenaars te verplichten in elke besloten ruimte een optische rookdetector te plaatsen. In de loop van de parlementaire discussie is dat oorspronkelijk plan afgezwakt tot iets dat binnen de perken van de begroting haalbaar was, namelijk één rookdetector per woning, te plaatsen door de gemeente. Op een bepaald ogenblik werd in het parlement gevraagd of het plaatsen van rookdetectoren een kerntaak is van het Vlaamse Gewest en of een sensibiliseringscampagne niet beter en budgettair realistischer zou zijn.

Mevrouw De Wachter, u hebt terecht verwezen naar het Waalse Gewest en naar het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, maar u vergeet dat de eigenaars daar de rookdetectoren zelf moeten betalen. Daardoor krijgen we een heel ander verhaal.

In Vlaanderen zijn er ongeveer 2.380.000 woongelegenheden. Zoals ik al heb gezegd, zou het ons 75 miljoen euro kosten om al die woongelegenheden te voorzien van rookdetectoren. Dat geld is vandaag niet beschikbaar. Geld vrijmaken door andere projecten te laten sneuvelen, is gewoon niet mogelijk.

Ik zal het plaatsen van rookdetectoren in woongelegenheden opnieuw aan bod laten komen tijdens het opmaken van de meerjarenbegroting. De andere meerderheidspartners kunnen dan ook hun mening geven, maar alles zal ook dan weer afhangen van de prioriteiten die worden gesteld.

We doen toch een aantal inspanningen om de woonkwaliteit en de woonveiligheid te verhogen. Ik denk maar aan het bestaan van de VAP, de verbeterings- en aanpassingspremie, vooral bedoeld voor mensen die wonen in een woning met een laag KI en in woningen die al een bepaalde ouderdom hebben en zich bevinden op de grens van mogelijke verloederings- en verkommering. Via de VAP kunnen die mensen hun woonkwaliteit en hun wooncomfort veilig stellen.

Er bestaat ook zoiets als de CO-premie, bedoeld voor mensen die een bescheiden inkomen hebben en in een bescheiden woning wonen. Door die premie kunnen ze zich beveiligen tegen CO-vergifti-

ging door bijvoorbeeld verwarmingstoestellen met een open verbrandingssysteem te vervangen door toestellen met een gesloten verbrandingssysteem.

De voorzitter: Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: Ik dank de minister voor zijn antwoord. We zijn het er allemaal over eens dat brandpreventie heel belangrijk blijft. We zijn er ons wel van bewust dat daar natuurlijk een enorm kostenplaatje aan vasthangt. Ik hoop dat we hier, zoals de minister beloofde, samen aan kunnen werken tijdens deze legislatuur. Door het decreet eventueel wat te verfijnen of door in verschillende fases te werken, kunnen we misschien toch al een deel van het probleem aanpakken.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van mevrouw Else De Wachter tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het toekennen van een voorkeepsrecht aan Vlabinvest

De voorzitter: Aan de orde is de vraag om uitleg van mevrouw De Wachter tot de heer Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het toekennen van een voorkeepsrecht aan Vlabinvest.

Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, ik val een beetje in herhaling als ik stel dat wie een woning wil kopen of bouwen, daar steeds meer geld voor moet neertellen. De voorbije 10 jaar is de prijs van woningen, appartementen en bouwgronden immers gigantisch gestegen.

In het licht van die problematiek wil ik het graag even hebben over de specifieke situatie in de Vlaamse Rand. Tien jaar geleden moest men daar voor bouwgrond tussen de 75 en 100 euro per vierkante meter neertellen. Op dit ogenblik betaalt men er al gauw 200 euro per vierkante meter.

Wat vaststaat, is dat de Vlaamse Rand een enorme aantrekkingskracht uitoefent op onder andere de

De Wachter

zogenaamde Europese inwijkelingen. Vooral de Oostrand heeft op dat vlak een aantal extra troeven: gelegen nabij Brussel en Leuven, goede verbindingen met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van goede scholen voor anderstaligen. Die Europese inwijkelingen beschikken over een zodanig groot budget dat modale, dikwijls jonge gezinnen en veel mensen die in de streek zelf zijn opgegroeid, uit de boot dreigen te vallen bij het kopen van bouwgrond, omdat het verwerven van een bouwgrond voor hen gewoon onbetaalbaar is geworden.

Bovendien spelen nog twee nevenfactoren een zeer belangrijke rol. Oudere mensen die bouwgrond hebben, reserveren die voor hun kinderen en brengen die niet op de markt. Verder hebben lokale besturen en klassieke huisvestingsmaatschappijen een voorkooprecht, waardoor het autonoom verwerven van bouwgrond steeds moeilijker wordt.

Naast het verwerven van bouwgrond is het ook zo dat meer mensen een eigen woning proberen te verwerven. Ook dit wordt moeilijker en moeilijker, want de verkoopprijs van woningen in de Vlaamse Rand is met 30 tot 40 percent gestegen. Tweeverdieners met kinderen die op zoek zijn naar een woning, komen niet in aanmerking voor sociale woningen omdat ze te veel verdienen. Anderzijds kunnen ze ook niet op tegen Europese inwijkelingen of mensen uit Brussel, die dikwijls over veel meer financiële middelen beschikken. Ook de huurprijzen in de Vlaamse Rand swingen de pan uit, waardoor men niet meer kan huren voor minder dan 450 euro per maand. Omwille van alderhande maatschappelijke factoren duiken steeds meer eenoudergezinnen op die het op hun beurt zeer moeilijk hebben om een woning te huren, getuige de torenhoge huurprijzen.

In deze problematiek kan Vlabinvest, dat zich ook richt op mensen met een sterker sociaal-economisch profiel, een centrale rol spelen om gedeeltelijk een antwoord te bieden op de huidige problemen. Mijnheer de minister, daarom had ik u graag de volgende vragen gesteld. Wat is de stand van zaken in verband met het toekennen van het voorkooprecht aan Vlabinvest? Het Vlaams regeerakkoord stipuleert zeer uitdrukkelijk dat dit recht van voorkoop zal worden toegekend. Heeft

de minister, buiten het instrument van het toekennen van een voorkooprecht aan Vlabinvest, op relatief korte termijn nog andere instrumenten ter beschikking om een afdoend antwoord te bieden op de specifieke huisvestingsproblematiek in de Vlaamse Rand? In welke mate heeft de minister al overleg gepleegd met zijn collega, minister Vandenbroucke, bevoegd voor de Vlaamse Rand, in het kader van een gecoördineerd en inclusief beleid voor de Vlaamse Rand?

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Namens mijn fractie wil ik me volledig aansluiten bij deze vraag om uitleg. We pleiten ook voor een uitbreiding van het werkingsgebied van Vlabinvest en voor de toekenning van dat voorkooprecht. Dat is gisteren al gedeeltelijk aan bod gekomen bij de bespreking van de beleidsnota met minister Vandenbroucke. De verdringing van heel wat jonge woningzoekenden in die regio beperkt zich al lang niet meer tot die Vlabinvest-gemeenten, maar heeft zich uitgebreid tot heel het gebied Halle-Vilvoorde. De prijzen van woningen en bouwgronden kennen in heel dat arrondissement een heel sterke stijging en ook de verfransing deint uit naar andere dan faciliteitsgemeenten.

Minister Van Mechelen had het gisteren over het grondbeleid, waarbij hij ook de problematiek van Vlabinvest heeft aangesneden. Hij zei dat de prijzen van bouwgronden in heel Vlaanderen stijgen, maar dat ze in een aantal regio's heel sterk stijgen. Het is vooral in de regio Halle-Vilvoorde dat het bijna onmogelijk is om nog betaalbaar te kunnen wonen, hoewel dit een van de doelstellingen van deze Vlaamse Regering is.

De voorzitter: De heer Gatz heeft het woord.

De heer Sven Gatz: Mijnheer de minister, ik zou willen waarschuwen voor overdreven verwachtingen. Ik denk dat Vlabinvest in welgekozen gebieden een aantal nuttige operaties kan uitvoeren. Anderzijds hebben we tijdens een hoorzitting op het einde van de vorige legislatuur gemerkt wat de grenzen zijn van dit instrument. In algemene zin zeggen dat Vlabinvest in staat zou kunnen zijn om de woonproblematiek in de Vlaamse Rand op te lossen, is natuurlijk alleen maar correct als men niet alleen a maar ook b zegt. Als het budget van

Gatz

Vlabinvest drastisch wordt verhoogd, dan kan een en ander gebeuren. Dit is echter niet realistisch, en volgens mij bestaat daar geen draagvlak voor. Zelfs in die hypothese is er nog altijd een geringe impact op de vrije woonmarkt.

Ik steun de politieke strekking van de vraag dat we remedies moeten vinden om betaalbaar wonen mogelijk te maken. Het is echter niet zomaar mogelijk dat Vlabinvest de woonmarkt als dusdanig beïnvloedt dat de problemen helemaal kunnen worden opgelost.

Alle gebieden rond grote en centrumsteden krijgen in toenemende mate te maken met dit probleem. De vraag is terecht, maar de problematiek is veel algemener. We moeten er ook over waken dat we als parlementslid geen te hoge verwachtingen creëren die we niet kunnen inlossen. Ik pleit er niet voor om niets te doen, maar de initiatieven moeten in de praktijk kunnen worden waargemaakt. Zo niet, spiegelen we onszelf een aantal dingen voor.

De voorzitter: De heer Verreycken heeft het woord.

De heer Rob Verreycken: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, vanuit onze fractie onderschrijf ik de bekommernis van de vraagsteller. Deze problematiek mag niet worden beperkt tot één commissie van het Vlaams Parlement, ze belangt ons allemaal aan. De Franstaligen maken steeds nadrukkelijker en feller aanspraak op gemeenten in de Vlaamse Rand en dat brengt mee dat ze steeds sterker aanwezig zijn in die gemeenten. Dat is op zijn beurt voor een belangrijk deel het gevolg van evoluties op de woningmarkt die door mevrouw De Wachter zijn geschetst. Ik onderschrijf haar pleidooi om met de Vlaamse Regering te werken aan een gecoördineerd en inclusief beleid dat niet beperkt wordt tot een minister.

De voorzitter: De heer Dehaene heeft het woord.

De heer Tom Dehaene: Mijnheer de voorzitter, ik sluit me aan bij de vraag, maar wil de problematiek opentrekken. Ik heb een aantal cijfers bij die illustreren hoe de prijzen in de regio zijn gestegen. Dit is in heel Vlaanderen een trend, maar in de Rand is de stijging opmerkelijk. Voor een appartement betaalde men in 1990 gemiddeld 74.500 euro. In 2003 bedroeg dat gemiddeld 108.000 euro. Voor een per-

ceel bouwgrond betaalde men in 1990 41.000 euro en in 2003 95.000 euro, wat een verdubbeling is. Voor een kleine tot middelgrote woning betaalde men in 1990 63.000 euro en in 2003 123.000 euro.

De regio is groter dan enkel de gemeenten die nu gebruik kunnen maken van Vlabinvest. We zijn vragende partij om die regio uit te breiden. We moeten ook aandacht hebben voor gemeenten die er al onder vallen, maar er geen gebruik van willen maken. Een aantal faciliteitengemeenten bijvoorbeeld weigert koppig met Vlabinvest te werken.

Het is inderdaad een druppel op een hete plaat, maar toch is die zeer welkom. Ik heb het genoeg gehad om dit weekend met de minister een aantal woningen in Hoeilaart te bekijken en we mogen stellen dat de Vlamingen er zeer dankbaar zijn. Waar het mogelijk is, moet dit initiatief worden versterkt.

De voorzitter: Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: Ik weet dat dit niet alles zal oplossen, maar het kan een hulpmiddel zijn om tegemoet te komen aan de problematiek. Daarom heb ik de minister ook gevraagd of er nog andere hulpmiddelen zijn.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, dames en heren, ik probeer op alle mogelijke manieren mijn steun te geven aan Vlabinvest, zoals vorige zaterdag nog bij de eerstesteenlegging van een nieuw woonproject. Het gaat nooit om grootschalige projecten, maar voor die gezinnen is het belangrijk dat hun droom wordt verwezenlijkt. Sommigen doen er meewarig over, maar ik vind het een gezonde droom. Het is een sterke karaktertrek van ons volk om proberen eigenaar te worden van een woning waardoor we onze oude dag veilig stellen.

Ik kom zelf uit een heel kwetsbare regio op het vlak van prijsstijgingen in de vastgoedsector, namelijk het Maasland. In mijn regio zijn de prijzen voor bouwgronden de voorbije 10 jaar verdubbeld. De prijzen voor een huis zijn met een factor 2,5 gestegen. In Brussel zijn de vastgoedprijzen de voorbije 5 jaar verdubbeld. Het proces doet zich

Keulen

overall voor, maar in bepaalde regio's nog iets sterker. Het is echter niet alleen rond de hoofdstad geconcentreerd.

Een van de beperkingen waarmee Vlabinvest wordt geconfronteerd, is het geringe aanbod en prijzen die uitermate hoog zijn. De schaarste van het aanbod veroorzaakt moeilijke situaties. Ik wil de collega's die pleiten voor voorkooprecht uit hun droom helpen. Vlabinvest kan zich via een omweg beroepen op het recht op voorkoop: enerzijds via de socialehuisvestingsmaatschappijen en anderzijds via de VHM. In heel Vlaanderen is echter maar in 0,26 procent van de keren dat het werd aangeboden, gebruik gemaakt van dat recht. Dat is een erg marginaal cijfer. Er zijn geen toverformules en er is een veelheid aan maatregelen nodig, maar we moeten ook beseffen dat we de prijzenslag niet helemaal kunnen tegenhouden.

Vlabinvest zeult nog een bijkomende hypotheek mee. Er moet niet alleen worden gewerkt in een gebied waar de ruimte beperkt is en de prijzen hoog liggen, het gaat vaak ook om Vlaamse gemeenten die een Franstalige meerderheid hebben en waar de lokale overheid er niet echt meewerkt, behalve in Hoeilaart, Overijse en Tervuren. In de zes randgemeenten is het erg moeilijk of zelfs quasi onmogelijk.

We hebben nog kredieten voor Vlabinvest, maar een eventuele uitbreiding van die middelen moet worden besproken tijdens de opmaak van de meerjarenbegroting. Dat is een collectieve verantwoordelijkheid van alle leden van de meerderheid. Beleid is keuzes maken en inzetten van schaarse middelen op prioriteiten. Voor ons is dat nog altijd het voorzien in betaalbare woningen en de druk op de wachtlijsten proberen te verminderen.

Mevrouw De Wachter, u hebt gevraagd of ik naast het instrument van het toekennen van een voorkooprecht aan Vlabinvest op relatief korte termijn nog andere instrumenten ter beschikking heb om op een afdoende manier iets te doen aan de specifieke huisvestingsproblematiek in de Vlaamse Rand. In mijn algemene uiteenzetting heb ik er al heel wat vermeld. Hetzelfde probleem doet zich trouwens ook voor aan de kust, waar de grond- en de vastgoedprijzen de pan uit swingen. Ik beschik niet onmiddellijk over toverformules om daar iets aan te doen.

Vlabinvest kan over het voorkooprecht beschikken via een korte omweg, door alle projecten samen met de VHM of met een socialehuisvestingsmaatschappij op poten te zetten. Door Vlabinvest ook het voorkooprecht te geven, zal er op het terrein dus niets veranderen.

Ik heb daarnet ook de resultaten van de toepassing van het voorkooprecht vermeld, namelijk 0,26 procent. Dat is de helft van een half procent en dus geen noemenswaardig resultaat. Het voorkooprecht vertraagt alleen maar procedures en een aantal transacties. Voor de rest biedt het weinig soelaas. De reden daarvoor is dat het aanbod gering is en de prijzen hoog zijn. In de Vlaamse begroting is bovendien geen ruimte voor andere mogelijkheden.

Werken met huursubsidies zou gedeeltelijk soelaas kunnen bieden. Ook een renovatiepremie zou heel interessant kunnen zijn voor jonge gezinnen. Die zouden dan een oude woning kunnen aankopen en die gedeeltelijk gesubsidieerd kunnen renoveren. Die twee instrumenten behoren in 2005 en 2006 echter niet tot de mogelijkheden. We hebben dat ook altijd gezegd tijdens de besprekingen van de begroting 2005. Huursubsidies en renovatiepremies zullen dan ook iets zijn voor de tweede helft van deze legislatuur.

Ik heb u eerlijk meegedeeld hoe de financiële kaarten liggen.

De voorzitter: Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: Mijnheer de minister, ik ben tevreden over het belang dat wordt gehecht aan de bestaande hulpmiddelen. U hebt er een aantal opgesomd. We zullen er op korte en op lange termijn mee voor zorgen dat er nog andere alternatieven worden voorgesteld. Dat is heel belangrijk. We moeten iets proberen te doen aan de woningnood.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van mevrouw Caroline Gennez tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de leegstand op de privé-huurmarkt in Vlaanderen

De voorzitter: Aan de orde is de vraag om uitleg van mevrouw Gennez tot de heer Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de leegstand op de privé-huurmarkt in Vlaanderen.

Mevrouw Gennez heeft het woord.

Mevrouw Caroline Gennez: Mijnheer de minister, ik begin met goed nieuws. Door de combinatie van een hele reeks maatregelen en factoren zijn heel wat meer Vlamingen in staat een eigen woning te verwerven. De woonbonus draagt daartoe bij, maar ook de historisch lage rentevoeten, wat natuurlijk geen overheidsmaatregel is.

Veel mensen kunnen dus een eigen woning aankopen, wat we toejuichen. We vinden dit een positieve evolutie, want investeren in een eigen woning is het beste pensioenspaarplan.

Deze evolutie gaat gepaard met een dalende vraag naar huurwoningen door het principe van de communicerende vaten. We hebben het net over de Rand gehad, maar ook in andere verstedelijkte gebieden merken we dat mensen die daar tijdelijk aanbelanden voor hun werk, steeds vaker overgaan tot het tijdelijk verwerven van een woning in de plaats van er een te huren.

Volgens de logica van de wet van vraag en aanbod zouden we mogen verwachten dat de huurprijzen dalen, omdat de krapte op de huurmarkt afneemt. Helaas is dat niet het geval: heel wat verhuurders laten hun panden liever leegstaan dan de wetten van de markt te respecteren.

Zorgwekkend is dat heel wat verhuurders heel selectief worden bij het verhuren van een woning. Een bepaalde groep van kandidaat-huurders wordt zo van de markt geweerd. Dit geldt vooral bij het verhuren van woningen waarvan de kwaliteit niet is om over naar huis te schrijven en zeker niet in verhouding staat tot de gevraagde huurprijs.

Bij de socialehuisvestingsmaatschappijen zijn er lange wachtlijsten, maar op de privé-huurmarkt is er leegstand. Ik vind dat die twee evoluties met elkaar in verbinding moeten worden gebracht.

Ik weet ook dat de huurwetgeving een federale aangelegenheid is, maar u bent de enige minister van Wonen. Op federaal niveau is daar immers niemand echt voor bevoegd. Ik denk dat ik geen geheim vertel als ik zeg dat we op Vlaams niveau moeten trachten om een gecoördineerd huisvestingsbeleid te ontwikkelen. Ik ben voorstander van het regionaliseren van de huurwetgeving.

Mijnheer de minister, vindt u het aanvaardbaar dat de leegstand en de periode van leegstand op de privé-huurmarkt steeds groter worden? Hebt u plannen of mogelijkheden om vraag en aanbod op de privé-huurmarkt beter op elkaar af te stemmen? Plant u maatregelen om de woningen uit de hogere huurcategorie marktconform te maken, al dan niet op vrijwillige basis, zodat leegstand kan worden vermeden?

Bent u ervan op de hoogte dat toch heel wat mensen worden geweigerd op basis van een aantal kenmerken, zoals ras of fortuin, wat in strijd is met de antidiscriminatiewet? U weet dat heel wat eigenaars een loonfiche vragen aan kandidaat-huurders. Dat valt volgens mij niet te rijmen met de antidiscriminatiewet en met de wet op de privacy.

Wilt u samen met de eigenaarssyndicaten, al dan niet op vrijwillige basis, afspraken maken om de dramatische leegstand op de privé-huurmarkt te verhelpen?

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, collega's, inzake Vlaanderen en huisvesting overheerst het beeld van kommer en kwel. Dat is onterecht, want wij hebben een huisvestingsmarkt die bijna uniek is in de wereld en die de hele wereld ons benijdt. Vandaag tellen we 74 procent huiseigenaars, wat ons wereldkampioen maakt. Dat zegt ook heel veel over het welvaartspeil van ons volk.

19 procent van de bevolking huurt van een privé-verhuurder, en 6 procent van een socialehuisvestingsmaatschappij. Ik denk dat we door een aantal spontane evoluties heel snel zullen komen tot 80 procent huiseigenaars. Dat is vooral een kwestie van ruimtelijke ordening, van fiscaliteit en van rente.

Ondanks de gestegen vastgoedprijzen zijn er nooit meer bouwvergunningen afgeleverd dan nu. Dat

Keulen

heeft te maken met de woonbonus en de lage rente. Vandaag bevinden we ons in dit land in de unieke situatie dat de rente op de lening via de fiscaliteit integraal kan worden terugverdiend. De woonsector bloeit – kijk maar naar het succes van Bati-bouw.

We evolueren naar 80 percent huiseigenaars. Daartegenover staan 20 percent mensen die nooit eigenaar zullen kunnen worden. Ik ben nu 21 maanden in functie. Op die tijd heb ik geleerd dat, welke maatregel er ook wordt genomen op het vlak van de fiscaliteit of op het vlak van de ruimtelijke ordening – de rente is meer afhankelijk van de internationale economie –, er altijd mensen aange-wezen zullen blijven op de huurmarkt. We moeten ervoor zorgen dat ook voor die mensen betaalbaar en kwalitatief wonen verder mogelijk blijft. De overheid doet dat onder meer via de Wooninspectie, waarover we hier vorige week een interessant verslag hebben gekregen. Ik steun die mensen ook voluit. Momenteel zijn we bezig met het gevoelig verhogen van de boetes om huisjesmelkers de pas af te snijden, en we zorgen voor voldoende personeel zodat op het terrein goed werk kan worden geleverd. Daarbij wordt goed samengewerkt met de lokale actoren, namelijk de lokale politiediensten en lokale huisvestingsdiensten.

Op de huurmarkt op zich heb ik zelf weinig impact, mevrouw Genez. Wat de leegstand betreft, wil ik toch zeker de officiële cijfers meegeven. In Vlaanderen zijn er 2.380.000 woongelegenheden. Daarvan zouden er officieel ongeveer 16.000 leegstaan. Zeggen dat mensen dat louter doen om speculatieve redenen, is mijns inziens de waarheid geweld aandoen. Er zitten ongetwijfeld zulke mensen tussen, maar een verhuurder die dat doet, snijdt ook in zijn eigen vel, omdat hij ondertussen geen inkomsten heeft. Bovendien veroudert een woning die niet wordt bewoond sneller dan een woning die wel wordt bewoond en die dus wordt verwarmd en een beetje onderhouden. Het beste wat een woning kan overkomen, is dus bewoond worden.

Hoe lossen we dit probleem op? Ik heb nog deze week een aantal mensen ontvangen, onder andere van het Algemeen Eigenaarssyndicaat. Voor hen is het probleem dat vandaag vooral de zwakkere inkomensprofielen overblijven voor de huurmarkt, terwijl vroeger een aantal mensen bewust, uit over-

tuiging, koos voor een huurwoning en nooit eigenaar wilde worden. Zulke mensen zijn er vandaag ook nog altijd, maar die groep is veel kleiner geworden. Vroeger redeneerden veel jonge gezinnen als volgt: we gaan eerst een aantal jaren huren zodat we ondertussen kunnen sparen om nadien onze eigen woning te kopen of te bouwen. Die groep bestaat vandaag bijna niet meer. De jongeren blijven iets langer thuis, en als ze het ouderlijk nest verlaten, kopen of bouwen ze meteen een woning. Ze slaan die tussenstap van een huurwoning dus over en worden ook op jongere leeftijd eigenaar van een woning.

Die groep van jonge gezinnen was een interessant doelpubliek dat nu voor de verhuurders is weggevallen. Degenen die vandaag nog overblijven op de huurmarkt zijn inderdaad vaak mensen die kandidaat zijn voor een sociale woning, dus mensen die de privé-huurmarkt eigenlijk beschouwen als een soort wachtkamer voor de sociale huisvesting.

De sociale huisvesting is een beetje het slachtoffer aan het worden van het eigen succes, wat men daar vandaag ook over moge beweren. We bouwen namelijk degelijke en kwalitatieve woningen, die tevens zeer betaalbaar zijn. De gemiddelde huurprijs voor een woning in de sociale huisvesting in Vlaanderen varieert van 180 tot 250 euro per maand, terwijl men op de privé-huurmarkt al heel snel 500 euro per maand neertelt. Wie de keuze heeft, probeert natuurlijk onderdak te vinden bij de sociale huisvesting, want hij of zij betaalt er iets minder dan de helft van de prijs en de kwaliteit is zeker niet slechter.

Er wordt vaak gesproken over de wachtlijsten, maar gelukkig staan niet alle mensen die op die wachtlijsten staan, ook op straat. Vaak gaat het om mensen die zich financieel en kwalitatief willen verbeteren door onderdak te krijgen bij de socialehuisvestingsmaatschappijen. Wat kunnen we doen om daaraan te remediëren? Vandaag hebben huiseigenaars vaak het profiel van een zelfstandige die een tweede of derde woning heeft bij wijze van zekerstelling voor de oude dag. Zelfstandigen hebben namelijk een vrij laag pensioen, dat met de huuropbrengsten van die tweede of derde woning kan worden aangevuld.

Die groep van eigenaars begint nu te verkopen. Ze redeneren namelijk als volgt: als er alleen huurders overblijven met een zwak inkomensprofiel, dan

Keulen

zorgt dat voor een hoop miserie, want we moeten die mensen altijd achter de veren zitten om te betalen en we zijn nooit zeker of de huur voor de volgende maand wel betaald wordt. Om die reden gaan ze vandaag over tot de verkoop van hun tweede of derde woning, zeker als ze een bepaalde leeftijd hebben. Vandaag zijn het vaak 65-plussers die hun tweede of derde woning verkopen, omdat ze er dan meer voor krijgen dan ze op hun leeftijd ooit nog uit de huur kunnen halen. Dat zijn processen die zich vandaag afspelen en waar niemand direct impact op heeft. We merken dus dat de ouderen massaal verkopen, wat dan voor jonge gezinnen weer een buitenkans is om een eigen woonst te verwerven.

Een mogelijke manier om ervoor te zorgen dat er op die privé-huurmarkt nog wat aanbod blijft, is te werken met huursubsidies. Op die manier kunnen we huiseigenaars de zekerheid geven dat de overheid het verschil overbrugt tussen een sociaal aanvaardbare huur en een commerciële huur. Op die manier kan het toch weer interessant zijn voor mensen om te beleggen in vastgoed, dat dan verhuurd wordt zoals vroeger.

De overheid kan het probleem ook oplossen via bijvoorbeeld een renovatiepremie. Vandaag stellen we namelijk vast dat de verhuurders wachten met renovaties, omdat de – vaak oudere – verhuurders vinden dat renovaties heel veel kosten met zich meebrengen, terwijl ze niet weten hoe lang ze van de meeropbrengst kunnen genieten. Via renovatiepremies kan de overheid het mogelijk maken een tweede woning dan eventueel te verhuren aan mensen uit een lagere inkomenscategorie. Zoals ik echter zonet al heb gezegd in de antwoorden op de vragen van mevrouw De Wachter, zal dat ten vroegste voor de tweede helft van deze legislatuur zijn. Momenteel ontbreken daarvoor de financiële middelen.

Ik wil ook nog het volgende meegeven: we kunnen zelf proberen in nog meer te voorzien in de sector van de sociale huisvesting. Ook dat doen we. Het investeringsvolume voor sociale woningen is nooit zo hoog geweest als in 2005: het gaat om een bedrag van 309 miljoen euro. Het zijn allemaal maatregelen om meer leefbaarheid te realiseren

voor mensen met een zwakker inkomensprofiel en om ervoor te zorgen dat ook zij kansen hebben op betaalbare huisvesting. Ook daar geldt echter het adagium dat toverformules niet bestaan.

Hoed u echter voor de righthuurprijzen. Als we in Nederlandse situaties willen terechtkomen en met een schaarste worden geconfronteerd die niet meer te overzien valt, dan moeten we inderdaad beginnen met righthuurprijzen. Wat zal er namelijk gebeuren vanaf het ogenblik dat de huurprijzen gereguleerd worden en er dus ook plafonds worden vastgelegd? De verhuurders die er vandaag nog zijn, zullen meteen alles verkopen wat ze nog in portefeuille hebben. Dan zou het kunnen dat we niet van de regen in de drup komen, maar van de regen in de storm, omdat het gebruikte instrument misschien op papier oplossingen lijkt te bieden, maar in de praktijk net het omgekeerde veroorzaakt, namelijk schaarste.

Op die manier heeft Nederland in de jaren vijftig, zestig en zeventig een totale puinhoop gemaakt van zijn eigen huisvestingsmarkt. Dat in die periode duizenden of tienduizenden Nederlanders in Vlaanderen onderdak hebben gevonden, had niet alleen te maken met fiscale redenen, maar ook heel vaak omdat ze in Nederland niet aan een betaalbare woonst konden geraken. De overregulering zorgde er namelijk voor dat mensen die eventueel een tweede, derde of vierde woning konden aanbieden, ervoor kozen hun geld in iets anders te beleggen, omdat het rendement bij verhuuring niet verzekerd was.

Iemand die geld heeft om te beleggen in een tweede of derde woning, zal, voor hij daar geld op inzet, altijd nagaan wat er op andere terreinen te verdienen valt. Als daar meer geld te halen valt, dan zullen we niet kunnen vermijden zijn dat de investeringsmiddelen niet naar de bakstenen gaan, maar wel naar de beurs of naar andere dingen waar rendement aan gekoppeld is.

De voorzitter: Mevrouw Gennez heeft het woord.

Mevrouw Caroline Gennez: Ik dank de minister voor zijn antwoord. Ik heb absoluut geen verhaal willen schetsen dat enkel bestond uit kommer en kwel, maar ik denk wel dat het nog altijd zo is dat een bepaald segment van kandidaat-huurders uit de boot valt. De privé-huurmarkt fungeert inderdaad vaak als wachtkamer voor de sociale huur-

Gennez

markt, maar dat is net het gevolg van de krapte op de sociale huurmarkt. Ik denk dus dat de Vlaamse Regering op dat vlak verder moet gaan op de ingeslagen weg, haar verantwoordelijkheid moet blijven nemen en de nodige investeringen moet blijven doen.

Ik blijf toch een beetje op mijn honger zitten, mijnheer de minister. U zegt namelijk dat eigenaars er misschien geen belang bij hebben om te proberen vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Ik houd hier geen pleidooi voor, absoluut niet, maar het kan geen kwaad om na te denken over iets als conforme huurrichtprijzen of wat dan ook. Ik wil hier zeker geen pleidooi houden om eigenaars te broodroven of wat dan ook, maar voor een eigenaar valt er nog altijd meer uit een woning te halen als die effectief bewoond wordt dan als die blijft leegstaan. Daarvoor is er toch wat afstemming nodig tussen de verhuurders en de kandidaat-huurders. Die laatsten zijn inderdaad vaak mensen die uit de boot vallen, maar er zijn toch ook nog wel andere categorieën, zoals jonge mensen die mobiel willen blijven op de huurmarkt.

Er is een groot segment dat absoluut wil kopen. Er zijn echter ook anderen, zoals mijn leeftijdsgenoten, die een paar jaar dicht bij een grootstad willen wonen om zich dan later te settelen in hun stad van oorsprong. Er is afstemming nodig en mogelijk.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Er staan momenteel 16.000 woningen leeg op een totaal potentieel van 2.380.000. Dat is 0,67 percent. Ik heb uit contacten met het eigenaarssyndicaat geleerd dat sommige eigenaars nare ervaringen hebben met mensen die erg onregelmatig de huur betaalden. Daarom zijn ze op hun hoede. Bij het sluiten van een huurcontract zijn ze voor meerdere jaren gebonden. Het is een vals beeld ophangen van de werkelijkheid dat eigenaars systematisch voor leegstand kiezen. Het is trouwens de taak van de wooninspectie om op te treden tegen kwaadwilligen. Vaak is leegstand het gevolg van nare ervaringen uit het verleden en angst voor een nieuw avontuur. Dat zorgt ervoor dat sommige eigenaars voorzichtig geworden zijn.

Via huursubsidies kunnen mensen met een zwakker inkomensprofiel worden geholpen om de huur

betaald te krijgen. Via een renovatiepremie kan de kwaliteit van de woning op peil blijven. Dit zijn geen tovermiddelen, maar het zijn elementen die kunnen bijdragen tot meer leefbare situaties. Mevrouw Gennez, we delen dezelfde bekommernis.

Er is nooit meer gedaan voor de sector dan tijdens de vorige en huidige regeerperiode. Dat is duidelijk te zien in de cijfers. Er is niets zo eerlijk als een begroting: er is nooit meer geld uitgetrokken voor huisvesting, maar de klachten zijn ook nog nooit zo groot geweest.

De wachtlijsten hebben altijd bestaan, maar dan op het niveau van de huisvestingsmaatschappijen. Tijdens de vorige legislatuur hebben we besloten om die lijsten bij elkaar op te tellen. Bepaalde mensen hebben me dat afgeraden omdat het me zou achtervolgen. Mijn argument is echter: meten is weten. Hoe kunnen we immers een beleid voeren zonder over een aantal objectieve parameters te beschikken? Er zijn wachtlijsten en die moeten korter worden, maar ze zijn er niet plots gekomen, ze hebben altijd al bestaan. Sinds we ze bij elkaar hebben opgeteld, is dit plots een item geworden.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

- *Het incident wordt gesloten om 11.30 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

