

C250 – WON20

VLAAMS PARLEMENT



Zitting 2005-2006

18 mei 2006

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR WONEN, STEDELIJK BELEID, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Luk Van Nieuwenhuysen tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de plannen van Vlabinvest voor een woonproject op de terreinen van de VUB-ULB in Sint-Genesius-Rode	1
Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de bemiddeling bij huurachterstallen in de socialehuisvestingssector	4

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van de heer Luk Van Nieuwenhuysen tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de plannen van Vlabinvest voor een woonproject op de terreinen van de VUB-ULB in Sint-Genesius-Rode

De voorzitter: De heer Van Nieuwenhuysen heeft het woord.

De heer Luk Van Nieuwenhuysen: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, een aantal weken geleden zijn berichten verschenen over de plannen van een Italiaanse projectontwikkelaar om het terrein te kopen waar vroeger de gezamenlijke campus voor moleculaire biologie van de VUB en de ULB was gevestigd. In 2000 is het grootste deel van dit terrein door een wijziging van het gewestplan als een wetenschapspark voor de vestiging van innoverende bedrijven, zoals laboratoria en dergelijke, omschreven. De andere delen van het terrein zijn toen als woonuitbreidingsgebied en als natuurgebied omschreven.

Het is blijkbaar de bedoeling om voor dit eerste deel alsnog een bestemmingswijziging aan te vragen. De projectontwikkelaar wil hier grote residentiële woonblokken neerpoten. In het reeds bestaande woonuitbreidingsgebied zouden ongeveer 200 luxewoningen worden gebouwd.

Gezien de erg hoge prijzen van het onroerend goed in deze regio, lijkt de kans dat deze nieuwe woonruimten door Nederlandstaligen zullen worden bewoond me vrij gering. We kunnen er bijgevolg van uitgaan dat deze woningen een aantrekkingspool voor de inwijking van niet-Nederlandstaligen zullen vormen. Mijns inziens gaat dit in tegen het beleid van de Vlaamse Regering, dat een handhaving van het Vlaams karakter van de Vlaamse Rand inhoudt.

De Vlaamse Regering kan moeilijk beweren dat ze van niets weet. Naar aanleiding van een interpellatie heb ik de Vlaamse Regering in 1997 gewezen op de mogelijkheden om in dit uitgestrekte domein een woonproject op te zetten. Dit project zou de autochtone inwoners van de gemeente en van de regio ten

goede komen. Dit was overigens niet mijn idee of verdienste. Professor Witte, de toenmalige rector van de VUB, had hier de aandacht op gevestigd.

Toenmalig minister Peeters heeft destijds laten uitschijnen dat het domein geschikt zou zijn voor een sociaal woonproject en dat hij eventueel zelfs bereid zou zijn om tot een onteigening over te gaan. Daar was op dat ogenblik evenwel nog geen sprake van. Het domein had immers nog een andere bestemming op het gewestplan. Voor aan de realisatie van een sociaal woonproject kan worden gedacht, moest dan ook eerst een andere bestemming worden gezocht.

In 2000 heb ik deze zaak bij minister Anciaux aangekaart. Hij wist me toen te vertellen dat Vlabinvest definitief had beslist om interesse voor ongeveer 1,8 hectare van de campus te tonen. Vlabinvest zou in dit verband zelfs al contact met de VUB hebben opgenomen. Er was toen sprake van een aankoopprijs ten belope van 220 tot 250 miljoen frank. Tegelijkertijd was een voorstel in verband met de noodzakelijke omzetting van gemeenschapsvoorziening naar woonuitbreidingsgebied op het gewestplan aan het kabinet van de minister van Ruimtelijke Ordening overgemaakt. Op 25 mei 2000 is dit voorstel principieel goedgekeurd. Minister Anciaux heeft toen bevestigd dat op het terrein van 1,8 hectare woonprojecten zouden worden gerealiseerd. Deze woonprojecten zouden onder de criteria van Vlabinvest vallen. Hij kon toen nog niet zeggen over hoeveel woningen het precies zou gaan, maar kon enkel melden dat een aantal plannen waren uitgewerkt.

Nu worden we plots met heel andere berichten geconfronteerd. Vlabinvest komt er blijkbaar niet meer aan te pas. Ik vraag me af wat er is misgelopen.

Vorige week heeft de heer Demesmaecker minister Vandenbroucke een vraag om uitleg over dit onderwerp gesteld. Het antwoord van minister Vandenbroucke heeft me niet de indruk gegeven dat de Vlaamse Regering dit dossier nauwgezet heeft opgevolgd. Blijkbaar moet nog een studie worden uitgevoerd over de mogelijkheden om een nog op te richten competentiepool voor lucht- en ruimtevaart op de voormalige campus onder te brengen. Minister Anciaux heeft de stuurgroep van Vlabinvest vorige

week pas gevraagd om de zaak eens te onderzoeken. Ik heb de indruk dat de Vlaamse Regering achter de feiten aanholt in plaats van erop te anticiperen, wat in 2000 nog de bedoeling leek.

Ik vraag me af wat er verkeerd is gelopen. Het gaat hier niet om een project zonder veel belang. We kennen de territoriale aspiraties van de Franstaligen. Sint-Genesius-Rode is in dit opzicht een strategische gemeente. Het is een zogenaamde corridorgemeente tussen Wallonië en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

Ik weet dat de verdringing van de autochtone bevolking gedeeltelijk een natuurlijke evolutie in de stedelijke rand is, maar die evolutie wordt wel deels in de hand gewerkt en gestuurd door een doelbewust opgezette Franstalige strategie. De gemeentebesturen van de zogenaamde Randgemeenten spelen hierin een grote rol. Langs Vlaamse zijde wordt hier te weinig tegenover gesteld. De Vlaamse aanwezigheid, die noodzakelijk is om het Vlaams karakter van de regio te handhaven, komt hierdoor steeds meer in de verdrukking. We mogen trouwens niet vergeten dat op de site Novarode, een andere site in Sint-Genesius-Rode, een project met 260 woningen op stapel staat. Dit project bevindt zich in de BPA-fase.

Het antwoord van de minister op mijn schriftelijke vraag van 6 januari 2006 heeft me enigszins ontgoocheld. Ik citeer: 'Dit houdt in dat de gemeente moet beslissen of de invulling die er volgens het voorgelegde plan gegeven wordt aan de Novarode-site beantwoordt aan de gemeentelijke belangen en past in het bredere project dat de verkozenen van Sint-Genesius-Rode voor ogen hebben met hun gemeente.'

We weten wat de meerderheid van de verkozenen voor ogen heeft: de verdere verfransing en de aanhechting bij het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Volgens de minister moet het gemeentebestuur de beslissing nemen. Van Vlabinvest is hierbij geen sprake meer. Ik krijg stilaan de indruk dat de uitbreiding van het werkingsgebied van Vlabinvest, waar een paar maanden geleden toe werd beslist, uiteindelijk moet verbergen dat de Vlaamse Regering initiatieven in de randgemeenten niet langer zinvol vindt. Ik hoop niettemin dat de Vlaamse Regering dit verhaal alsnog een goede wending zal geven. De beslissing om het nieuwe BPA niet goed te keuren, zou hiervoor kunnen zorgen.

Dit is niet de verantwoordelijkheid van de minister van Wonen, maar hij zou ervoor kunnen zorgen dat

de nieuwe woonzone alsnog voor een aan de criteria van Vlabinvest beantwoordend project wordt gebruikt. Op die manier zouden de geplande woningen geen bijkomende bron van verfransing worden. Ze zouden zelfs een dam tegen de verfransing kunnen vormen.

Mijnheer de minister, kunt u me zeggen of er sinds 2000 nog contacten met de eigenaars van het domein zijn geweest? Welke demarches heeft Vlabinvest nog gedaan? Is het nog steeds de bedoeling op deze site een aan de criteria van Vlabinvest beantwoordend woonproject te ontwikkelen? Behoort de eventuele onteigening van het gebied met het oog op een dergelijk project tot de mogelijkheden?

De voorzitter: De heer Demesmaeker heeft het woord.

De heer Mark Demesmaeker: Mijnheer de voorzitter, ik sluit me aan bij de vraag om uitleg van de heer Van Nieuwenhuysen. Hij heeft de situatie goed geschetst.

Zoals hij daarnet heeft verklaard, heb ik minister Vandembroucke vorige week een vraag om uitleg over dit dossier gesteld. Minister Vandembroucke heeft inderdaad geantwoord dat hij het, gezien de recente ontwikkelingen, nuttig vond om de opportuniteit van bijkomende woningen op deze site opnieuw te onderzoeken. De stuurgroep van Vlabinvest zal de verschillende mogelijkheden moeten nagaan en de prioriteiten afwegen. De uiteindelijke beslissing komt wel aan u toe, mijnheer de minister.

Het strategische belang van dit dossier kan niet worden onderschat. Een van de instrumenten om het Vlaamse karakter van de Rand te versterken en vrijwaren, is een bewust woon- en grondbeleid. Na de mislukking van de B-H-V-onderhandelingen en na de aanvullende regeringsverklaring van 18 mei 2005 is onze hoop gevestigd op Vlabinvest en de uitbreiding van de middelen en van het werkingsgebied.

Ik zou u willen vragen om dit dossier met heel veel welwillendheid en aandacht te volgen. Wie de politieke toestand kent, weet dat we niet snel een tweede kans van dit formaat zullen krijgen. Ik vind het eigenlijk absurd dat alle goede bedoelingen van de vorige legislatuur, zoals de gewestplanwijziging van juli 2000, nu tegen ons dreigen gebruikt te worden. De goedbedoelde wijziging die men daar voor ogen had, om een gedeelte om te zetten in woonuitbreidingsgebied, zou nu een element en argument vormen voor een bouwproject dat allesbehalve het Nederlandstalige karakter van Sint-Genesius-Rode

beoogt. Ik ben benieuwd naar uw antwoord op de vragen van de heer Van Nieuwenhuysen.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, dames en heren, laat één zaak duidelijk zijn, mijnheer Van Nieuwenhuysen, uiteraard sta ik voor 100 percent achter Vlabinvest. De initiatieven van de instelling zijn voor mij tot en met zinvol. Dat sluit aan bij de woorden van de heer Demesmaeker. Uiteindelijk gaat het erom betaalbaar wonen mogelijk te maken voor jonge Vlamingen in de Rand. Wie kan daar ongevoelig voor zijn? Ik kom zelf uit een grensstreek waar vooral vanuit Nederland mensen inwijken en waar de vastgoedprijzen spectaculair gestegen zijn. Ik kan me dat allemaal levendig inbeelden.

We leven natuurlijk in een rechtsstaat. We kunnen niet zomaar à la carte regels toepassen. U verwijst naar de bevoegdheid van de gemeente Sint-Genesius-Rode en de plannen die daar bestaan. De wetgeving komt nog steeds tot stand op basis van democratische beslissingen in het Vlaams Parlement, en niet op basis van etnische toevalligheden. Een gemeente heeft haar eigen bevoegdheden op het vlak van ruimtelijke ordening. Dat geldt voor alle 308 Vlaamse gemeenten, en dus ook voor Sint-Genesius-Rode.

Deze site omvat een woonuitbreidingsgebied in eigendom van de VUB. Het grootste deel behoort toe aan de ULB en is researchzone. Voor zover mijn informatie reikt, staan de plannen van de projectontwikkelaar ook nog nergens, precies omdat die gewestplanwijziging nog moet gebeuren. Op woonuitbreidingsgebied kunnen we niet zomaar bouwen. We moeten de stap zetten naar aansnijdbaar woonuitbreidingsgebied of naar woonzone.

Vlabinvest heeft inderdaad in de zomer van 2000 en in het voorjaar van 2005 met de mogelijke nieuwe eigenaars van de site contact gehad. De gesprekken van 2005 liepen met een bepaalde partij zo vruchtbaar dat Vlabinvest met deze private initiatiefnemer een intentieovereenkomst zou sluiten om de site te verwerven en samen een gemengd woonproject te realiseren met inbegrip van sociale en Vlabinvest-woongelegenheden.

Helaas werd het bod door de verkopende partij VUB-ULB te laag geacht en werd het dus niet in aanmerking genomen. Hierbij wil ik u erop wijzen dat het een gezamenlijke verkoopaanbieding betreft

van de gehele VUB-ULB-site. Daarbij moet men er zich rekenschap van geven dat het hier twee grondgehelen betreft waarvan één, dit in eigendom van de VUB, het voorwerp was van een gewestplanwijziging terwijl het andere, eigendom van de ULB, gewestplanmatig ingekleurd staat als researchzone. Concreet betekent dit dat de projectplannen waarvan in een aantal krantenartikelen sprake was, nog zeer voorbarig zijn. Ze zullen alleen kunnen worden gerealiseerd mits een gewestplanwijziging waarover ik mij niet kan uitspreken. Dat is in eerste instantie de bevoegdheid van de gemeente Sint-Genesius-Rode en in tweede instantie van minister Van Mechelen.

Ten gronde stuit Vlabinvest met betrekking tot de VUB-ULB-site op het specifiek probleem van de kosten. Zoals gezegd heeft Vlabinvest een gezamenlijk bod gedaan met een private verkavelaar, maar dat werd te laag bevonden. Zoals u wellicht weet, kan de VUB-ULB-site omschreven worden als een zeer geaccidenteerd terrein. Het VUB-gedeelte beslaat de helling van het terrein, terwijl het ULB-gedeelte zich in het dal bevindt en dus veeleer vlak is. Dit laatste deel leent zich dan ook beter tot bebouwing. Niettemin kan ook tegen de helling worden aangebouwd. Dit heeft uiteraard tot gevolg dat de kosten in stijgende lijn gaan. De meerkost is zelfs van die aard dat de kostprijs van het project niet meer sociaal verantwoord is. Bijkomend dient gesteld dat de hele site vrij groot is om alleen te ontwikkelen. Om daar een mouw aan te passen heeft Vlabinvest zich steeds bereid getoond om in zee te gaan met een privé-partner. Eenmaal heeft dit geresulteerd in een concreet voorstel dat ook voorgelegd is aan de verkopers, evenwel zonder gevolg zoals ik al heb aangehaald.

Vlabinvest zal in elk geval proberen om dit dossier verder op te volgen en zo nodig contacten te leggen met andere instanties. Momenteel is echter de gemeente aan zet omwille van de allicht gesolliciteerde gewestplanwijziging terwijl, in een volgende fase, de bal in het kamp van de Vlaamse overheid zal liggen voor verder gevolg, met name het advies en de goedkeuring van het mogelijke BPA.

Ten slotte kan ik erop wijzen dat een onteigening te allen tijde een optie is in het arsenaal van instrumenten die ter beschikking staan van Vlabinvest. Een onteigening moet echter het algemeen belang dienen en verantwoord zijn. Tot op dit moment is van onteigening hoegenaamd geen sprake. Dat moet immers zeer grondig beargumenteerd worden. Dat is voorbarig.

De voorzitter: De heer Van Nieuwenhuysen heeft het woord.

De heer Luk Van Nieuwenhuysen: Ik dank u voor uw antwoord, mijnheer de minister. Het is een beetje een ontgoochelend antwoord, in die zin dat het duidelijk maakt dat de mogelijkheden van Vlabinvest om de verfransing van de Rand te counteren zeer beperkt zijn. Er zijn blijkbaar vooral financiële drempels die maken dat het instrument in bepaalde omstandigheden – zoals deze, waarbij het om een strategische investering gaat – faalt. Dit kan niet doorgaan. We moeten afwachten.

We mogen nog niet helemaal opgeven, zegt u. Het is de bedoeling om het dossier te blijven volgen en de kans openhouden dat er alsnog nog iets tot stand komt. Maar als ik u goed heb begrepen, is de kans daartoe zeer zeer klein. We moeten daar nog eens grondig over nadenken. Misschien zijn er andere middelen om de verfransing van de Vlaamse Rand tegen te gaan.

De heer Mark Demesmaeker: De financiële draagkracht van Vlabinvest is natuurlijk beperkt, maar ik zou toch nog eens het strategisch belang van deze site willen benadrukken. De vzw De Rand pleit in dit geval specifiek voor een Vlaams project en voor een strategische verankering.

Minister Vandenbroucke opperde vorige week het idee om een competentiepool voor lucht- en ruimtevaart te huisvesten op het wetenschappelijke gedeelte van de site. Dat idee zou in combinatie met een project van Vlabinvest een oplossing kunnen bieden voor de site.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Er zijn twee partijen waar we niet buiten kunnen. Als de verkoper het bod te laag vindt, kunnen we daar niet omheen. Het heeft geen zin om daarover te theoretiseren. Verder kunnen we niet buiten de bevoegdheid van de gemeente inzake ruimtelijke ordening. In een rechtsstaat worden die bevoegdheden aan alle 308 gemeenten gelijk verdeeld. Er zijn geen uitzonderingen. Vlabinvest heeft een serieuze inspanning gedaan, maar het is geen toverformule waarmee we ook de verkoper kunnen doen instemmen. Verder volgen we dit dossier nauwkeurig op.

De voorzitter: De heer Van Nieuwenhuysen heeft het woord.

De heer Luk Van Nieuwenhuysen: Dat was inderdaad mijn besluit, mijnheer de minister, Vlabinvest is een beperkt instrument. Dat kunnen we niet ontkennen, en dat is jammer. Het is alweer vijftien jaar geleden dat hier geprobeerd werd een woonvestigingsbeleid tot stand te brengen. De heren Vervaet en Suykerbuyk dienden toen een voorstel van decreet in. Was dat goedgekeurd, dan hadden we nu een heel ander beleid kunnen voeren.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de bemiddeling bij huurachterstallen in de sociale huisvestingssector

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, dames en heren, de huurachterstal in de sociale huisvestingssector zorgde enkele maanden geleden nog voor een controverse. Het ging over de absolute cijfers van gedeerde inkomsten en het exacte aantal uithuiszettingen. Los van deze discussie kunnen we niet ontkennen dat de huurachterstallen een groeiend probleem zijn, en dat het aantal gezinnen dat zijn huur niet kan betalen elk jaar blijft stijgen.

Over de oorzaken van die toegenomen huurachterstand zijn de meningen nogal verdeeld. Zo wordt gewezen op de stijging van de huurprijzen waardoor vooral de allerzwaksten in betaalproblemen geraken, op de aanpak en het beheer in sommige huisvestingsmaatschappijen, en op het feit dat er te weinig begeleiding is en dat de huurders bovendien veel te laat worden gecontacteerd in geval van huurachterstand.

Ik las in een interview met een directeur van een SHM dat de huisvestingsmaatschappijen zelf de oorzaak vooral zoeken bij een veranderde mentaliteit en een normvervaging. Zeker de jonge huurders voelen zich minder verplicht om hun huur stipt te betalen. In tegenstelling tot oudere huurders bekommeren zij zich pas aan het eind van de maand over hun vaste

kosten, zoals de huur. Wat ze overhouden, is in veel gevallen niet voldoende. Bovendien gaan sociale huurders meer uit van hun rechten dan van plichten.

Uithuiszettingen zijn doorgaans de allerlaatste stap in een maandenlange procedure van afbetalingsplannen. Mijnheer de minister, u gaf enige tijd geleden al aan dat u verdere inspanningen plant om de huurachterstal terug te dringen in samenwerking met Welzijn, zonder evenwel te preciseren hoe u dit wou aanpakken. Ook is al herhaaldelijk gepleit voor een mensgerichte aanpak met de inschakeling van Lokale Adviescommissies of LAC's.

In Lokaal, het tijdschrift van de VVSG, verscheen een bijdrage over het OCMW van Tervuren. Dat heeft een Bemiddelingscommissie voor Sociale Huisvesting opgericht en wil daarmee de uithuiszetting van wanbetalers met een laag inkomen voorkomen. De structuur van de BCSH is gebaseerd op het model van de LAC's. In de bemiddelingscommissie zetelt een afgevaardigde van de woningmaatschappij, een OCMW-raadslid en een maatschappelijk werker. De commissie bemiddelt tussen de huisvestingsmaatschappij, de huurder en het OCMW, en behandelt alleen huurachterstallen van maximaal twee maanden zodat oplopende schulden vermeden worden en tijdig kan worden ingegrepen.

De procedure is dat het OCMW maandelijks van de sociale huisvestingsmaatschappij een overzicht van huurders met huurachterstal ontvangt, en nodigt op grond hiervan iedereen schriftelijk uit op een commissievergadering om samen een afbetalingsplan op te stellen. De ervaring leert dat de meerderheid van de huurders positief op deze brief en het initiatief van het OCMW reageert omdat ze beseffen dat een afbetalingsplan hun enige uitweg is en ze op deze manier bijkomende advocaatkosten vermijden. Het afbetalingsplan wordt vaak aan budgetbegeleiding gekoppeld. Het OCMW verleent geen financiële steun indien de huurder niet opdaagt voor de commissievergadering of niet tot een afbetalingsovereenkomst komt.

De ervaringen van het OCMW van Tervuren zijn bijzonder positief. Dankzij deze eenvoudige preventieve maatregel beperkt het OCMW zijn financiële tussenkomst en zijn zoektocht naar crisisopvang drastisch. De samenwerking tussen het OCMW en de SHM is veel intenser geworden. De huisvestingsmaatschappij ziet haar huurachterstallen dalen.

Welke maatregelen hebt u voor ogen om de huurachterstal in de sociale huisvesting in te krimpen of onder controle te houden? Is hieromtrent reeds

overleg geweest met Welzijn? Welke sociaal ondersteunende maatregelen overweegt u? Welke rol ziet u hierin weggelegd voor de OCMW's?

Kent u de Bemiddelingscommissie Sociale Huisvesting van Tervuren? Ziet u brood in het veralgemenen van het systeem?

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Mijnheer de minister, de huurachterstallen van de voorbije vijf jaar dalen in twee provincies: Limburg en Oost-Vlaanderen. Wat is de reden daarvan? Heeft dat in Limburg te maken met het project Bemoeizorg? Op de situatie van Oost-Vlaanderen heb ik geen zicht. Het is toch wel merkwaardig dat de cijfers zo fel zakken ten opzichte van de andere provincies. Zowel in Antwerpen als in West-Vlaanderen doet zich een sterke stijging voor.

De voorzitter: Mevrouw Guns heeft het woord.

Mevrouw Dominique Guns: We hebben deze vraag enkele maanden geleden al eens behandeld. Ik heb toen voorgesteld dat de OCMW's zouden optreden. Volgens de minister was dat niet mogelijk om redenen van privacy.

De SHM's doen aan heel wat begeleiding om de huurders op tijd te laten betalen. Eer ze overgaan tot dagvaarding gaat er wel een jaar over. Ik denk en ik vrees dat de oorzaak vooral zit in het niet willen betalen. De wanbetalers stellen de verkeerde prioriteiten. Ze hechten meer belang aan het uiterlijk, een gsm en dergelijke. Vandaag staat zelfs in de krant dat ze op voeding besparen om de uiterlijke schijn op te houden.

We weten dat betalingen soms een jaar op zich laten wachten. Een kei kan men niet stropen. Aangezien sommige mensen geen verantwoordelijkheidszin hebben, moeten we korter op de bal spelen. Ik sta achter een samenwerking met het OCMW en achter de budgetbegeleiding. Ik heb dit zes maanden geleden al eens aangekaart. We moeten evenwel eerst het probleem van de privacy aanpakken.

Mij lijkt het logisch prioriteiten te stellen. Een van de grootste prioriteiten van een OCMW is de zorg dat iedereen een dak boven het hoofd heeft.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, dit thema heeft een tijdje geleden volop in de actualiteit gestaan. Ik zal straks concreter op de situatie in

Limburg en in Oost-Vlaanderen ingaan. Het is een kwestie van goede werkafspraken tussen de sociale-huisvestingsmaatschappijen en de OCMW's. Alles moet van nabij worden opgevolgd. We mogen de zaken niet laten escaleren.

Het is gedeeltelijk een probleem van normvervaging. De sector is hier heel scherp over. De werknemers van de sector hebben het hart op de juiste plaats, maar zijn niet bang om de zaken duidelijk te verwoorden. Zij verkiezen oudere huurders. Dit klinkt misschien zeer cru. Zij prefereren de mentaliteit van oudere huurders. Die mensen zorgen er eerst voor dat hun rekeningen betaald zijn. Het gaat hier niet enkel om de huishuur, de oudere huurders betalen eerst al hun vaste kosten. Ze kunnen die kosten op voorhand inschatten. Een aantal jongere mensen hebben een andere mentaliteit. Zij zien wat er op het einde van de maand overblijft en besluiten dan al dan niet de huur te betalen. Dit brengt de SHM's in de problemen. Indien bepaalde huurders hun verplichtingen niet nakomen, moeten ze die kosten op andere, even kwetsbare huurders verhalen.

De huurachterstallen zijn de voorbije jaren relatief stabiel gebleven. Dit heeft vooral met de organisatie op het terrein te maken. In 2004 bedroeg de huurachterstal 2,97 percent van het geheel. In absolute cijfers gaat het om 11,158 miljoen euro op een totaal te innen huur van 376,013 miljoen euro. In 2001 bedroeg de huurachterstal nog 3,27 percent van het geheel of, in absolute cijfers, 10,72 miljoen euro op een totaal te innen huur van 328,58 miljoen euro.

De huurachterstal bevindt zich nu onder de 3 percent van het geheel. Dit neemt niet weg dat het hier om een ernstig probleem gaat. We moeten er alles aan doen om de huurachterstal verder terug te dringen. Ik denk hierbij niet enkel aan de financiële situatie van de huisvestingssector, maar ook aan de menselijke drama's die vaak met dergelijke financiële problemen samengaan. Hoe sneller we kunnen interveniëren, hoe groter de kans op een oplossing is.

De Denktank Wonen-Welzijn is een werkgroep die uit vertegenwoordigers van de socialehuisvestings- en welzijnssector bestaat. Tijdens de voorbereidingen van het nieuwe kaderbesluit sociale huur heb ik deze denktank om advies over een verbetering van de samenwerking tussen beide sectoren gevraagd. Dit overleg is nog niet helemaal afgerond. Het doel is de optimalisering van de sociale ondersteuning van het cliënteel. Dit kan zich in het bijzonder uiten in

de preventie van huurachterstallen. Op basis van het door de denktank geleverde advies vindt verder overleg tussen mijn kabinet en het kabinet van minister Vervotte plaats.

Op basis van de aanbevelingen van de VHM past de meerderheid van de SHM's momenteel al procedures met betrekking tot de opvolging van huurachterstallen toe. De nadruk ligt op het nauwgezet opvolgen van huurachterstallen. Op korte termijn wordt contact met de huurder opgenomen. Het overleg met het OCMW is vaak in dergelijke procedures opgenomen.

De VHM heeft geen algemene bevraging van de SHM's gehouden, maar heeft me wel een paar voorbeelden gegeven. Deze voorbeelden vormen in belangrijke mate een antwoord op de vragen van mevrouw Heeren.

Het OCMW van Gent en de SHM Wonen in Gent hebben een samenwerkingsprotocol over de bemiddeling bij huurachterstal afgesloten. De vier overige Gentse SHM's, met name Goede Werkmanswoning, Volkshaard, Gentse Haard en Scheldevallei, hebben een gelijkaardige overeenkomst gesloten. In Genk heeft de SHM Nieuw Dak een voltijdse medewerker in dienst om persoonlijk contact op te nemen met elke huurder met meer dan twee maanden huurachterstal vooraleer een verzoeningsprocedure wordt opgestart.

Deze SHM en het Genkse OCMW maken momenteel plannen om met betrekking tot huurachterstallen nauwer samen te werken. In Beveren neemt de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting steeds snel contact met de huurder. Na twee maanden wordt het OCMW van Beveren hierbij betrokken. Het OCMW moet dan een budgetbegeleiding opstarten en een afbetalingsplan opstellen. Veel SHM's leveren momenteel al inspanningen om de problematiek van de huurachterstallen concreet aan te pakken.

Het aan de denktank gevraagde advies bevat twee punten die ik uitermate belangrijk vind en die ik in het nieuwe huurbesluit wil uitwerken. Het nieuwe huurbesluit kan enkel op de gewijzigde Vlaamse Wooncode volgen. De heer Decaluwe heeft onlangs beweerd dat een wijziging van de Vlaamse Wooncode hiervoor niet essentieel is. Dit geldt enkel voor de oude huisvestingscode. De huidige Vlaamse Wooncode is zo opgesteld dat een nieuw huurbesluit enkel op een wijziging van de wooncode zelf kan volgen.

De sociale diensten van de SHM's moeten in functie van de lokale noden worden uitgebouwd. Ze moeten de huurders een eerstelijns ondersteuning kunnen bieden. Er moet een betere samenwerking met de andere belangrijke welzijnsactoren komen. Er moet voldoende aandacht worden besteed aan de mogelijkheden om het lokale beleid actiever bij deze problematiek te betrekken en aan het aanmoedigen van overleg. Dit slaat uiteraard op overleg tussen de huisvestingsactoren en de OCMW's. Bij het wijzigen van de Vlaamse Wooncode, de decretale basis voor het kaderbesluit sociale huur, is in dit verband al een belangrijke stap gezet. De wijziging van dit decreet zal trouwens tijdens een van de komende vergaderingen van deze commissie worden behandeld. In het ontwerp van decreet staat dat de gemeente, de motor en de regisseur van het lokaal woonbeleid, meer bij het toewijzingsbeleid moet worden betrokken. De gemeente zal de mogelijkheid krijgen om de procedure voor het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement vast te leggen. De gemeente zal hierbij alle relevante actoren, waaronder de OCMW's, moeten betrekken.

Het door mevrouw Hostekint aangehaalde initiatief in verband met een bemiddelingscommissie voor de sociale huisvesting is me bekend. Ik wil in dit verband verwijzen naar een artikel dat hierover in het tweemaandelijks tijdschrift van de VVH, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, is verschenen. Het artikel eindigt met een nota van de redactie. In die nota wordt opgemerkt dat het doorgeven van namen van huurders met een huurachterstal aan het OCMW wettelijk enkel kan voor huurders onder een welbepaalde inkomengrens en voorafgaand aan een huuropzeg. Een volledige bekendmaking lijkt strijdig met de wet op de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

De redactie stelt voor om de typehuurovereenkomsten aan te passen. Die aanpassing zou inhouden dat de huurder zijn toestemming geeft om bij huurachterstal zijn naam en adres aan het OCMW en/of een bemiddelaar door te geven. Ik ben hier zeker voor te vinden. Dit is meer in overeenstemming met de wet. Het is de bedoeling door middel van een aanpassing van de typehuurovereenkomsten paal en perk aan deze problematiek te stellen. Gezien de huidige bezetting van de sociale diensten van de SHM's is een dergelijke intensieve werkwijze volgens de redactie momenteel niet haalbaar. Indien de SHM's maandelijks overleg met de gemeenten moeten plegen en alle gevallen moeten opvolgen, moet het aantal

maatschappelijk werkers per SHM gevoelig worden uitgebreid.

De typehuurovereenkomst zal in het nieuwe kaderbesluit sociale huur worden opgenomen. Binnen de werkgroep wordt dit nieuwe kaderbesluit momenteel volop voorbereid. De werkgroep zal de voorgestelde aanpassing grondig bestuderen. De uitbreiding van het aantal maatschappelijk werkers sluit aan bij het advies van de Denktank Wonen-Welzijn. We mogen de gemeentelijke autonomie evenwel niet uit het oog verliezen. We kunnen deze typehuurovereenkomsten niet aan de SHM's opleggen, maar enkel aanbevelen. Ik ben van plan dit met klem te doen.

Het voorstel zou tot een win-winsituatie moeten leiden. De SHM is winnende partij omdat ze haar geld eerder krijgt, en de huurders zijn winnende partij omdat het systeem hen helpt een zekere discipline vol te houden. Het gaat hier om een kleine, maar beduidende groep mensen. We moeten die mensen helpen, want vaak gaat het om een cascade van problemen. Van zodra zich vertragingen voordoen, blijft het probleem verergeren. Sommige mensen zijn al blij als de postbode is langsgekomen en er geen brief van een deurwaarder in de bus zit. Ze weten echter wat hen boven het hoofd hangt: het is gewoon uitstel van executie. Vroeg of laat schiet de SHM in actie. Een gerechtelijke procedure brengt deurwaarderskosten en dergelijke met zich mee. Het gaat erom dat die mensen steeds dieper in de put zakken. Gewijzigde typehuurovereenkomsten zouden soelaas kunnen bieden.

Op het terrein organiseren de betrokkenen zich momenteel al. De huurachterstallen bedragen momenteel 2,97 percent van alle huurgelden. Dit is uiteraard nog te veel. We moeten echter rekening houden met het financieel profiel van de huurders. Het gaat hier om een zeer kwetsbare groep. Het gaat bijna uitsluitend om mensen die met een vervangingsinkomen, zoals een werkloosheidsuitkering, een invaliditeitsuitkering of een pensioen, moeten rondkomen. De SHM's hebben zich al georganiseerd. Ze proberen ervoor te zorgen dat de huur tijdig wordt betaald. Het gaat hier tenslotte om contractuele verplichtingen. De huurder en de verhuurder hebben een contract getekend en moeten hun verplichtingen nakomen.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Zoals de minister al heeft verklaard, is het in niemands voordeel derge-

lijke problemen te laten escaleren. Het gaat vaak om heel kwetsbare mensen. Het oplopen van de schulden duwt hen dieper in de miserie. Dit kan tot een uitzetting leiden. Dergelijke problemen zijn al evenmin in het voordeel van de SHM's.

Ik wil best geloven dat er op het terrein veel gebeurt. Veel SHM's spelen in op de situatie. Het gaat echter om individuele initiatieven. Er zijn blijkbaar grote geografische verschillen, want er zijn minder problemen in Limburg en in Oost-Vlaanderen. De SHM's in de andere provincies hebben hier nog nood aan.

Ik hoop dat het probleem van de privacy door middel van een wijziging van de typehuurovereenkomst kan worden opgelost. Ik hoop dat de minister overweegt dit systeem vervolgens te veralgemenen.

De voorzitter: Mevrouw Guns heeft het woord.

Mevrouw Dominique Guns: Ik dank de minister voor zijn antwoord. Ik vind de evolutie gunstig. De typehuurovereenkomst kan een oplossing bieden.

Ik wil hier echter nogmaals het belang van het Franse voorbeeld benadrukken. In Frankrijk kan een uitkeringsgerechtigde een contract met het equivalent van het OCMW en met de verhuurder over de voorafname van de huur afsluiten. Het Franse OCMW stort de verschuldigde huur rechtstreeks op de rekening van de verhuurder en geeft de steuntrekker de rest van zijn uitkering. Dit systeem werkt zeer goed. Het gevolg is zelfs dat verhuurders op de privémarkt sneller geneigd zijn een steuntrekker te aanvaarden. Dit contract biedt hen immers zekerheid. Deze contractuele bepaling komt in zekere mate overeen met de budgetbegeleiding die wij hier kennen. De budgetbegeleider beslist waar het geld eerst naartoe gaat en wat er voor de begeleide persoon overblijft. Ik hoop dat we er tegen het einde van de legislatuur in zullen slagen het Franse model over te nemen.

De voorzitter: Mevrouw Dua heeft het woord.

Mevrouw Vera Dua: Mijnheer de minister, ik vind dit zeer ingrijpend. Is het voorstel van mevrouw Guns wettelijk in orde?

Mevrouw Dominique Guns: In België is dit systeem nog niet wettelijk. In Frankrijk is dit in de wet opgenomen. De huurder kan een contract afsluiten en zijn huur onmiddellijk aan de verhuurder laten betalen. Vergeleken met budgetbegeleiding, biedt dit systeem

een belangrijk voordeel. Een OCMW'er kan zijn budgetbegeleiding stopzetten. In Frankrijk gaat het om een contract. Zolang de huurovereenkomst loopt en zolang de huurder steun trekt, kan dit contract niet worden verbroken. In eerste instantie wordt de huur betaald, en nadien krijgt de huurder de rest van zijn uitkering.

Mevrouw Vera Dua: Ik vind dit een vrij verregaand voorstel.

Minister Marino Keulen: Wettelijk kan dit momenteel niet. Het voorstel van mevrouw Guns lijkt me evenwel belangrijk. Hoewel het verregaand is, biedt het tevens bijkomende kansen op de privéhuurmarkt. Momenteel weigeren veel verhuurders bepaalde kandidaat-huurders. Ze staven die weigering met voorbeelden die boekdelen spreken. Ze willen er niet meer aan beginnen.

Het Franse model biedt hen zekerheid. In bepaalde gevallen bieden de huurders die een dergelijk contract afsluiten de verhuurder zelfs de grootste zekerheid. Hoewel het voor de betrokkenen niet zo aangenaam is, heeft het Franse systeem niet enkel nadelen. Het biedt zelfs bijkomende kansen.

De voorzitter: Het incident is gesloten.
