

C71 – WON5

VLAAMS PARLEMENT



Zitting 2006-2007

18 januari 2007

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR WONEN, STEDELIJK BELEID, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de kwaliteit van PPS-projecten in de socialewoningbouw	1
Vraag om uitleg van mevrouw Else De Wachter tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de activiteiten van de stuurgroep rond Vlabinvest	2

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de kwaliteit van PPS-projecten in de sociale woningbouw

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Mijnheer de minister, ik denk dat elk commissielid er grote voorstander van is dat de kwantiteit van de gesubsidieerde woningbouw toeneemt. We steunen u daar ook in, maar uiteraard moet er ook kwaliteit zijn. Er wordt tegenwoordig vaak gezegd dat de kwaliteit van de huidige gesubsidieerde woningbouw te goed is. Dat is een mes dat aan twee kanten snijdt. Als de kwaliteit te goed is, brengt dit mee dat we niet dadelijk middelen moeten reserveren voor innovatie. Vlaanderen steekt niet alleen veel middelen in nieuwbouw, maar ook in renovatie. Dat is nodig voor de kwaliteit.

We hebben het de voorbije jaren al vaak gehad over de inbreng van de privésector, ook nog tijdens de begrotingsbesprekingen. Ik heb er geen enkel probleem mee dat de privésector ook op dat segment kan bouwen, maar dan wel onder dezelfde voorwaarden. Ik hoor de zaakvoerders van bouwmaatschappijen vaak zeggen dat als ze morgen dezelfde voorwaarden kregen als de privésector, ze nog veel meer zouden kunnen bouwen. Ik vind het persoonlijk frustrerend dat er nog onvoldoende capaciteit is en daarom moeten er versnellingen kunnen worden ingebouwd. In die zin hoop ik dat het nieuwe financieringsstelsel een aanzet kan zijn.

Voor de privésector is er het garantiefonds met de bedoeling een financieringsstelsel te ontwikkelen. In het najaar van vorig jaar is er een doorlichting gebeurd van de projecten van privépromotoren in de sociale woningbouw in het kader van PPS (publiek-private samenwerking). Die doorlichting is belangrijk voor de kwaliteitsnormering. Ik geef niet graag geld uit aan projecten die tien jaar oud zijn en die al toe zijn aan renovatie. We moeten onze middelen gebruiken om gebouwen van dertig jaar oud of meer te renoveren. Die zijn gebouwd in een andere tijdsgeest en zijn toe aan renovatie. Denk maar aan de Silvertoptorens.

Mijnheer de minister, wie heeft het initiatief genomen om de doorlichting te doen? Wat was de finaliteit om de doorlichting te vragen? Welke projecten zijn gescreend? Waren het louter projecten die destijds in 1994 tot stand

zijn gekomen met Domus Flandria, waarvan we weten dat er problemen zijn met de kwaliteit of gaat het over de zogenaamde CBO-projecten (constructieve benadering overheidsopdrachten)? Welke conclusies trekt u uit de doorlichting? Wat zegt die over de prijs-kwaliteitsverhouding van de projecten ten aanzien van de klassieke sociale huisvesting met het investeringsprogramma (IP) en het SBR-programma (subsidies bouw en renovatie)? Welke conclusies trekt u daar zelf uit voor het woonbeleid? Moeten hieruit besluiten worden getrokken ten aanzien van het bestaande prestatieboek in plaats van het beschrijvend bestek? Zo ja, welke zijn dat dan?

Uw antwoord is belangrijk om na te gaan hoe we in de volgende maanden een versnelling kunnen realiseren.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, mevrouw Heeren, in de schriftelijke versie van uw vraag stelt u dat het onderzoek zou gebeuren door de Vlaamse Bouwmeester. Het klopt dat de Vlaamse Bouwmeester een doorlichting heeft gedaan en dat is een autonoom initiatief van hem. Het gaat daarbij over de brede context, over de procedure omtrent de totstandkoming van een project. Het gaat dus over veel meer dan enkel kwaliteit, wat maar een van de aspecten is.

In de zaken die de Vlaamse Bouwmeester onder de loep heeft genomen, zit één PPS-project. Daarnaast gaat het in hoofdzaak over projecten die uitgaan van de klassieke actoren, zijnde de SHM's (sociale huisvestingsmaatschappijen) en de OCMW's. Zij nemen het grootste deel van het aanbod van sociale woningen en appartementen voor hun rekening.

Het onderzoek is ondertussen achter de rug. Er is met iedereen die ondervraagd is, de afspraak gemaakt dat ze het onderzoek mogen lezen vooraleer het wordt gepubliceerd. Ze mogen opmerkingen aanbrengen. Het onderzoek zal in de tweede helft van februari publiek worden gemaakt. In eerste instantie zal het aan het kabinet van minister Bourgeois en dat van mij worden voorgesteld. Minister Bourgeois is namelijk de bevoegde minister voor de bouwmeester. Het zal ook aan de mensen van woonbeleid worden voorgesteld, waarna het op de website zal worden geplaatst en het zal ook in boekvorm verschijnen. Mijnheer de voorzitter, ik denk dat de Vlaamse Bouwmeester, de heer Smets, met heel veel plezier naar deze commissie zou komen om het werkstuk toe te lichten als u hem dat vraagt. Momenteel zijn de ondervraagden bezig met het nale-

zen van de teksten. Naar ik verneem, zouden ze zelfs de mogelijkheid krijgen om hun namen weg te laten.

Dat was wat informatie uit het hoofd. Ik lees nog even het antwoord van mijn papier af. De Vlaamse Bouwmeester heeft opdracht gegeven om een verkennend onderzoek uit te voeren met betrekking tot de kwaliteit van de sociale huisvesting in Vlaanderen, maar dan in de brede zin van het woord. Ik wijs erop dat de Vlaamse Bouwmeester een tijd geleden een soortgelijk onderzoek heeft gedaan naar de Vlaamse schoolgebouwen. Er is dus enige traditie. Dit onderzoek beoogt niet de doorlichting van projecten van privépromotoren in de sociale woningbouw. In het kader van dit onderzoek worden wel een aantal cases onderzocht in samenhang met de gehanteerde werkwijzen, instrumenten en procedures. De PPS-pilootprojecten maken onderdeel uit van de cases die onderzocht werden.

De resultaten van dit onderzoek worden later aan een geïnformeerd publiek voorgesteld. De inhoud van dit onderzoek kan voorlopig nog niet worden vrijgegeven. Het onderzoek is voor een substantieel deel gebaseerd op interviews met diverse betrokkenen. Voorafgaandelijk werd met deze gesprekspartners afgesproken dat ze het te publiceren materiaal grondig kunnen nalezen alvorens het mag worden gepubliceerd.

Mevrouw Heeren, u bent dus flink op tijd met uw vraag. Ik ben ook erg benieuwd naar de resultaten. Ik deel uw bekommernis dat de capaciteit moet worden verhoogd. Tijdens de bespreking van de beleidsbrief hebben we de cijfers nog eens besproken. We investeren gigantische sommen. In vergelijking met vroeger gaat het over een pak meer geld. We blijven daarnaast ook zitten met de wachtlijsten. De sector is attractief omdat ze stukken goedkoper is en kwalitatief stukken beter dan de privéhuurmarkt. Ik wil uiteraard de capaciteit vergroten. Het gekke is dat huisvestingsmaatschappijen gefrustreerd zijn over de mogelijkheden van de privésector en dat de privésector gefrustreerd is door de voordelen van de huisvestingsmaatschappijen, zoals goedkope leningen en subsidies.

Ik heb de PMV (Participatiemaatschappij Vlaanderen) de opdracht gegeven om na te gaan hoe we via alternatieve financiering nog een extra versnelling kunnen aanbrengen in de bouw van nieuwe sociale woningen en appartementen. PMV heeft voor minister Vandenbroucke ook onderzoek gedaan met betrekking tot schoolgebouwen en voor minister Vervotte met betrekking tot rusthuizen. Het is wel zo dat in de sector van de sociale huisvesting al heel wat instrumenten worden gebruikt die PMV in die onderzoeken adviseert. Ik denk bijvoorbeeld aan het systeem van goedkope leningen. Het investeringsprogramma van de VHM (Vlaamse Huisvestingsmaatschappij), nu van de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), is op dat stelsel geba-

seerd. CBO en PPS zijn eigenlijk al vormen van alternatieve financiering. We hebben aan PMV gevraagd om na te gaan of er nog andere mogelijkheden zijn. Er is me beloofd dat het onderzoek tegen eind februari klaar zal zijn.

Daarmee wil ik nogmaals aantonen dat uw bekommernis ook de mijne is. Ik wil als verantwoordelijke op het uitvoerende vlak van Wonen van de instrumenten gebruikmaken om expertise en knowhow te verwerven. Ik heb deze week nog met mensen van de vastgoedsector rond de tafel gezeten en ik moet zeggen dat ik heel veel schemaredeneringen krijg. Het is een sector waarin prachtige schema's kunnen worden ontwikkeld, maar in de praktijk is het vaak veel moeilijker. U weet hoeveel voeten het in de aarde heeft gehad om PPS-projecten te lanceren. Nochtans bleek vooraf uit gesprekken dat dit heel eenvoudig zou zijn. We moeten ook bereid zijn om leergeld te betalen, want anders blijven we in het klassieke stramien zitten. Dat is goedbedoeld en er gebeurt verdienstelijk werk, maar het is nooit genoeg in functie van de huidige behoeften.

Mevrouw Veerle Heeren: Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik heb begrepen dat u het onderzoek ook nog niet hebt gezien en dat dit een initiatief was van de Vlaamse Bouwmeester. Hebt u enig zicht op hoeveel woningen er via PPS al zijn gebouwd?

Minister Marino Keulen: Er is via de 'grote' PPS in 234 woningen voorzien. Dit jaar komen er ongeveer 190 woningen en appartementen in Vlaanderen bij, en dan vooral in Vlaams-Brabant. Ze zijn gepland in Dilbeek en Tienen. We hadden in de 'grote' PPS te weinig geld om heel Vlaanderen te bestrijken. We hebben toen alle Vlaamse provincies gedaan, behalve Vlaams-Brabant. Daarom is in 2007 alles gefocust op die twee Vlaams-Brabantse lokale besturen. De druk op de prijzen van bouwgronden en woningen is daar het grootst. De offertes worden eind maart ingewacht.

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 de activiteiten van de stuurgroep rond Vlabinvest

De voorzitter: Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: U weet hoe de Vlaamse Rand me na aan het hart ligt. Ik heb het dossier Vlabinvest altijd van zeer nabij opgevolgd en zal dat blijven doen. De stuurgroep rond Vlabinvest die in 2005 op-

nieuw is opgericht, bestaat zowel uit vertegenwoordigers van kabinetten als mensen van de administratie. Uit het verslag van de taskforce blijkt dat de stuurgroep in 2006 slechts tweemaal is samengekomen. Zoals ik al zei, zijn zowel de stuurgroep als Vlabinvest zeer belangrijk voor de Vlaamse Rand, zeker als coördinator voor het huisvestingsbeleid. In de toekomst zal hun rol nog belangrijker worden gezien de problemen met huisvesting in de Vlaamse Rand.

We weten dat de stuurgroep een viertal bevoegdheden heeft. Ik som ze op. Het opstellen van de inhoudelijke doelstellingen van Vlabinvest, het oriënteren van de projecten volgens de behoefteontwikkeling, het stimuleren van projecten, het evalueren van resultaten en het waken over een goede geografische spreiding. Niettegenstaande het werkingsgebied en de werkingsmiddelen van Vlabinvest zijn uitgebreid, is het spijtig vast te stellen dat de stuurgroep in 2006 maar tweemaal is samengekomen.

We hebben begrepen dat Vlabinvest zelf vragende partij is om de stuurgroep op regelmatige basis te laten samenkomen omdat er een goede samenwerking is en het heel belangrijk is dat de hele regio wordt geëvalueerd. De stuurgroep werkt op heel actieve wijze en tracht ook oplossingen voor huisvestingsproblemen in de Rand aan te reiken.

Waarom kwam de stuurgroep slechts tweemaal samen in 2006? Welke concrete maatregelen zult u treffen opdat de stuurgroep in 2007 en ook nadien een meer actieve en dynamische rol ten behoeve en ter ondersteuning van Vlabinvest kan spelen? Welke concrete resultaten kan de stuurgroep voor 2006 voorleggen met betrekking tot de projecten inzake behoefteontwikkeling en het stimuleren van projecten?

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Ik sluit mij aan bij de vraag. Hoe komt het dat de stuurgroep zo node samenkomt? Wie is voorzitter van de stuurgroep?

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Er heerst een misverstand over deze stuurgroep. De dynamiek van Vlabinvest wordt immers niet bepaald door de stuurgroep. De stuurgroep komt alleen bijeen als er problemen zijn en zal dan mee naar oplossingen zoeken. Dat gebeurt ook. Als de stuurgroep veel zou samenkomen, zou dat betekenen dat Vlabinvest heel slecht werkt. Naast de stuurgroep is er ook nog het adviescomité dat maandelijks samenkomt. Vlabinvest tracht de dagdagelijkse werking in te vullen. Er is een beeld ontstaan als zou de dynamiek van Vlabinvest samenhangen met de vergadermomenten van de stuurgroep. Niets is minder waar.

Op een bepaald moment was er een groot probleem. Zo kwamen actoren, zoals de huisvestingsmaatschappijen, die met Vlabinvest samenwerkten, tot de conclusie dat de samenwerking nog weinig zin had omdat Vlabinvest was uitgesloten van de subsidies van SSI (subsidie sloop en infrastructuur) die men voor omgevingswerken ontvangt. Dat zijn subsidies voor wegeaanleg in sociale wijken, stoepen, pleintjes, speeltuigen of vuilbakken. Het gaat vaak om omvangrijke bedragen. De stuurgroep heeft hier samen met het kabinet naar een oplossing gezocht. Zo moeten de subsidies voor omgevingswerken niet worden terugbetaald. Men is altijd bezig met structurele problemen.

We mogen evenmin vergeten dat concrete dossiers in eerste instantie tot de taak en de verantwoordelijkheid van Vlabinvest zelf behoren en het adviescomité dat toeziet bij de toewijzingen. Het sociale karakter moet immers worden gerespecteerd, de toewijzing moet gaan naar mensen die in de juiste financiële categorie zitten maar ook een binding hebben met de streek. Daar gaat het immers ook over. Vlabinvest staat, naast betaalbare huisvesting voor de middengroepen, voor het behoud van het Vlaamse karakter in de gemeenten rond Brussel. Er is een olievlek ontstaan op de immobiliënmarkt rond Brussel en we trachten het proces wat te vertragen. Het helemaal tegenhouden is heel moeilijk. Vlabinvest is een pijnstillertje; de ziekte, peperdure vastgoedprijzen in en rond Brussel, zal men nooit helemaal kunnen wegnemen.

De stuurgroep heeft een andere taak dan wat hier wordt gesuggereerd. Er wordt intussen door Vlabinvest goed werk geleverd en er zijn wat resultaten te melden. De stuurgroep is in 2006 inderdaad tweemaal bij elkaar gekomen. Er zijn twee vergaderingen geweest, op 31 januari en 3 maart 2006. Dat betekent echter niet dat de stuurgroep geen goed of onvoldoende werk heeft geleverd. De stuurgroep dient beschouwd te worden als een orgaan dat het beleid verder uitstippelt en hieromtrent beslissingen neemt. Het is aan Vlabinvest om dit beleid uit te voeren. Tevens heeft Vlabinvest een adviescomité dat maandelijks samenkomt, om concrete gevallen te bespreken en Vlabinvest bij te staan. Het gaat dan om de toewijzingen en het bewaken van het Vlaamse karakter van de regio en ervoor te zorgen dat de binding met de streek zeker bij de toewijzingen niet uit het oog wordt verloren.

Concreet heeft de stuurgroep vier doelstellingen: het bewaken van de inhoudelijke doelstellingen van Vlabinvest, het oriënteren van projecten volgens behoefte, het stimuleren en evalueren van projecten en het waken over een goede geografische spreiding. Vandaag is het werkingsgebied van 9 naar 39 gemeenten uitgebreid. Er wordt dus niet alleen maar in de echte faciliteitengemeenten geïnvesteerd. Vroeger hoorden daar buiten de zes gemeenten ook al Hoeilaart, Overijse en Tervuren bij.

Tijdens de twee stuurgroepvergaderingen in 2006 zijn in het kader van deze doelstellingen de volgende belangrijke realisaties te melden. In het Beiershof in Overijse is het fiat gegeven om tot de aankoop van de site over te gaan. In twee andere gevallen, de ULB-VUB-site en Nova-Rode in Sint-Genesius-Rode, is beslist om niet over te gaan tot de aankoop. In het eerste geval was het project niet realiseerbaar, in het tweede geval weigerde de eigenaar mee te werken. Hij had zijn eigendommen ingebracht in een patrimoniumvennootschap. De schemaredenering is dat dit probleem kan worden opgelost, maar in de praktijk blijkt het dan toch heel moeilijk te zijn.

Voorts is de subsidiekwestie van de SHM's behandeld. SHM's die in het verleden samenwerkten met Vlabinvest, zagen hun subsidies teruggevorderd omdat Vlabinvest optrad als medefinancier. Daardoor was Vlabinvest geen aantrekkelijke partner meer. Dankzij de stuurgroep is de problematiek betreffende de terugvordering in het verleden opgelost middels artikel 171, punt 6, van het domeinbesluit van 30 juni 2006. Voor de toekomst wordt gezocht naar een structurele oplossing. Vergaderingen daarover, maar niet op stuurgroepniveau, hebben al meerdere malen plaatsgevonden. Het zijn vergaderingen met Vlabinvest, het kabinet en de VMSW.

Voorts is beslist dat Vlabinvest via de aankoop van aandelen, dus via het nemen van een participatie, mag overgaan tot het verwerven van grond. Voortaan kan Vlabinvest dus ook optreden als koper om gronden vast te krijgen voor zijn woonprojecten. Naar aanleiding van de uitbreiding van het werkgebied ging de voornaamste bezorgdheid van Vlabinvest uit naar het realiseren van een inhaalbeweging op het gebied van projecten. Intussen staan vier projecten vast. Ze zijn gelegen in de gemeenten Beersel, Hoeilaart, Machelen en Wemmel. Over acht andere samenwerkingsdossiers wordt onderhandeld. Hiervan zijn er vier gelegen in de faciliteitengemeenten en de andere vier in Halle, Tervuren, Vilvoorde en Zaventem. Ik wil hier geen namen noemen, zo niet beginnen de gemeentebesturen allerlei verdragingsmanoeuvres uit te voeren en snijden we onszelf in de vingers.

Zoals in het antwoord op de eerste vraag geschetst, heeft de stuurgroep zijn rol in 2006 vervuld en cruciale beslissingen genomen voor Vlabinvest. Zodra de behoefte zich opnieuw voordoet en alle vereiste informatie is verzameld, zal een nieuwe stuurgroepvergadering in de lijn van haar bevoegdheden en verwachtingen optreden. Op eenvoudige vraag van Vlabinvest zal mijn kabinet een nieuwe vergadering beleggen om geagendeerde punten en problemen te bespreken. Als het nodig is, wordt de stuurgroep bijeengeroepen. Het is niet zo dat men elkaar tracht te vermijden, maar er moet een agenda voorhanden zijn. Concrete resultaten voor 2006 met betrekking tot de oriëntatie van projecten zitten vervat in

de uiteenzetting voor het antwoord op de eerste vraag. De stuurgroep functioneert dus wel degelijk goed in het licht van de taken die haar zijn opgedragen.

De voorzitter: Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: Ik dank de minister voor zijn antwoord. Uit mijn vraag dacht ik dat het duidelijk was dat het hier niet gaat om de problematiek van Vlabinvest, maar over het samenkomen van de stuurgroep. Dat is een heel belangrijk onderscheid want het is precies datgene wat ik heb willen aanbrengen. De stuurgroep is vooral bezig met beleidsmatig werk. Dat is heel belangrijk voor de hele Vlaamse Rand en de langetermijnvisie.

Ik heb nog een bijkomende vraag. Is het niet mogelijk om de lokale besturen hier meer bij te betrekken? U geeft geen namen, maar dikwijls gebeurt precies het omgekeerde. Lokale besturen die weten dat ze in aanmerking kunnen komen, staan dikwijls te trappelen om samen te werken en kunnen ook de nodige ervaring in Vlabinvest of de stuurgroep binnenbrengen.

Minister Marino Keulen: Het is evident dat de stuurgroep belangrijk werk levert, maar als we over de uitgangspunten permanent rond de tafel moeten zitten, loopt er iets fout met het beleid en is men permanent bezig met de koorts te bestrijden.

Daar zit het probleem niet. Men vraagt niet liever dan met geïnteresseerde gemeenten rond de tafel te zitten. Zij kunnen een signaal geven aan Vlabinvest om samen projecten op stapel te zetten. Dan komt er vanzelf samenwerking, al was het maar omdat de gemeentebesturen de vergunningverlenende overheid zijn, en zij in ieder geval een eigen huisvestingsbeleid voeren. Zij kunnen gerust zelf ideeën lanceren om samen met Vlabinvest projecten te realiseren. De heer Lyben is immers leidend ambtenaar van Vlabinvest én van VMSW, de rechtsopvolger van de VHM. Er is dus expertise aanwezig. Vlabinvest richt zich wel tot de middengroepen, terwijl de VMSW altijd aan de onderste laag bezig is. Dat is ook belangrijk, maar vandaag hebben vooral de middengroepen het gevoel in de kou te staan. Ze zijn te rijk voor een sociale woning en te arm om op eigen benen een vastgoed te verwerven. Als lokale besturen iets willen ondernemen voor jonge gezinnen die nog geen eigendom hebben, kunnen ze het best met Vlabinvest rond de tafel gaan zitten.

Mevrouw Else De Wachter: U stelt dat de stuurgroep pas wordt samengeroepen als het nodig is. Wie roept de stuurgroep dan samen?

Minister Marino Keulen: De stuurgroep wordt voorgezeten door het kabinet, maar als iemand van de partners binnen de stuurgroep vraagt om te vergaderen, dan

gebeurt dat. Structureel zitten in de stuurgroep mensen van de VMSW, Vlabinvest en vertegenwoordigers van de kabinetten, bijvoorbeeld ook de minister van de Vlaamse Rand.

De voorzitter: Het incident is gesloten.
