

C178 – WON14

VLAAMS PARLEMENT



Zitting 2006-2007

3 mei 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 toepassing van het Kamerdecreet op de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders	1
Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de fusie van sociale huur- en koopmaatschappijen	6
Vraag om uitleg van mevrouw Dominique Guns tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de herstructurering van de socialehuisvestingssector, meer bepaald wat betreft de professionalisering en responsabilisering van de verschillende huisvestingsactoren	8
Vraag om uitleg van mevrouw Dominique Guns tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de distributie van hypothecaire leningen die door het agentschap VMSW worden verstrekt	10



**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 toepassing van het Kamerdecreet op de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders**

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

**Mevrouw Veerle Heeren:** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, het is niet de eerste keer dat ik in deze commissie de problematiek van de huisvesting van seizoenarbeiders aankaart. Vandaag is de problematiek nadrukkelijker in de actualiteit, maar vorig jaar hebben we daar ook al eens een interessante gedachteswisseling over gehad. Ik verwijs dan ook graag naar het stuk 1295 van 2005-2006.

Het is goed dat er vandaag vanuit de verschillende sectoren meer belangstelling is voor de huisvestingsproblematiek. We mogen niet vergeten dat onder meer de Wooninspectie in het verleden de vinger op de wonde gelegd heeft in verband met de problematiek van seizoenarbeiders in Zuid-Limburg.

In opvolging van de vraag van vorig jaar ben ik me wat meer gaan verdiepen in de verschillende regelgevingen. Op dit ogenblik zijn er voor de vergunning van mogelijke accommodaties nogal wat problemen bij Ruimtelijke Ordening en Wonen, evenals op de verschillende politieke echelons. Iedereen is ervan overtuigd dat het belangrijk is om een goed kader te creëren, met een duidelijke regelgeving. En als men het heeft over regelgeving, kijkt men naar het parlement en de minister. Wij hebben uiteindelijk de mogelijkheid om aanpassingen door te voeren.

De cruciale vraag is nu in welke mate het Kamerdecreet van 4 februari 1997, dat de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, aangevuld met het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003, van toepassing is op de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders. Ik heb de kans gehad om, samen met vele andere collega's, mee de basis te leggen voor dat Kamerdecreet. De bedoeling is altijd geweest om de problematiek van zowel studentenkamers als gewone kamers te regelen, met daarbij duidelijke normeringen voor de hoogte tussen plafond en vloer, de grootte van de vensters, de installatie van sanitair en zelfs de minimale oppervlakte per persoon. We wilden daarmee een minimale kwaliteit garanderen voor al diegenen die op kamers wonen. Het ging daarbij niet alleen over de studentenkamers, maar ook over logementshuizen, dat zijn huizen die per kamer verhuurd worden, voornamelijk in grootsteden en in Zuid-Limburg.

De reden daarvoor was dat we destijds heel vaak geconfronteerd werden met kamers die aan geen enkele kwaliteitsnorm voldeden en die moeilijk bewoonbaar waren, met alle gevolgen van dien. In die zin sta ik nog altijd volledig achter het Kamerdecreet. Ik moet wel toegeven dat we het decreet destijds geschreven hebben vanuit de problematiek van de studentenkamers en kamers. De specifieke problematiek van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders of de term 'woonunit' is op geen ogenblik aan bod gekomen. Vandaar dat er ook geen woord van terug te vinden is in het decreet, noch in de toelichting, noch in de bespreking in het parlement.

De tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is een heel apart fenomeen. Mijnheer de minister, wij wonen allebei in de regio van de fruitteeltsector. De komst van de seizoenarbeiders – de Polen, eigenlijk – is volop bezig. Vaak wordt daarvoor gebruik gemaakt van heel specifieke huisvestingsmogelijkheden: woonunits, wooncontainers, wooncaravans. Sommige fruittelers zijn zeer creatief. Onlangs heb ik een oud schip zien staan. Ik weet niet hoe ze dat schip zonder de aanwezigheid van water in Sint-Truiden gekregen hebben. Het is een oud schip dat helemaal ingericht is. Men is echt heel inventief.

Vaak beantwoorden de huisvestingsvormen echter niet aan het Kamerdecreet, meer bepaald aan de criteria die we daarin hebben opgenomen. En daar wringt het schoentje. Het meest cruciale probleem is de vloeroppervlakte van 12 vierkante meter. In het geval van de installatie van woonunits is dat praktisch vaak niet haalbaar.

Ik heb intussen een bezoek gebracht in Nederland – en er zullen de komende weken nog bezoeken volgen – om eens te kijken hoe men dat daar organiseert. De problematiek van tijdelijke huisvesting is niet alleen eigen aan Zuid-Limburg of Vlaanderen. Dat komt elders in Europa ook voor.

Ik wil nog eens expliciteren dat ik heel blij ben dat de Wooninspectie de voorbije jaren de problematiek van erbarmelijke huisvesting aangekaart heeft. Ik heb daar zelf ook mijn steentje toe bijgedragen. De Wooninspectie heeft de vinger op de wonde gelegd en aangeklaagd dat dergelijke huisvestingsomstandigheden onaanvaardbaar zijn. Ik ben er van overtuigd dat heel veel fruitboeren bij ons in de streek zich daar goed van bewust zijn en heel graag heel goed willen huisvesten. Er is zeer veel goede wil. Ik vraag me dan ook af hoe wij daar als overheid kunnen op inspelen. Binnen het

RESOC is er op dit ogenblik ook overleg bezig. Maar de problematiek van het Kamerdecreet komt altijd terug naar boven.

Men moet kunnen beschikken over een verblijfsaccommodatie, maar ik denk dat het niet de bedoeling kan zijn dat die woonunits of wooncaravans moeten dienen voor permanente huisvesting. In de gevallen die we nu kennen, installeert men vaak deze voorzieningen op het bedrijf zelf. Daar zijn dan gedurende maximum zes maanden mensen gehuisvest. Ik ken geen enkele landbouwer of fruitboer die het in zijn hoofd haalt om die accommodatie morgen te verhuren aan een andere groep. Maar zij willen er wel voor zorgen dat de mensen bij hen op het bedrijf op een fatsoenlijke manier gehuisvest zijn.

De netto vloeroppervlakte, dat is de oppervlakte van leefruimte, kookruimte en slaapkamer, wordt vandaag beschreven als een oppervlakte van minimaal 95 vierkante meter, en wordt verhoogd met 10 vierkante meter per extra persoon. De vraag rijst of de tijdelijke huisvesting in de agrarische sector onder de bepalingen van het Jeugdhuisdecreet kan vallen. In mijn zoektocht kwam ik daar terecht. Het decreet dat de problematiek van de jeugdhuisen reglementeert, heeft een veel bredere scope. Er is een grotere verscheidenheid in het logies dat de jeugdhuisen het hele jaar door verstrekken. De slaapruijnte in jeugdhuisen bedraagt minimaal 4 kubieke meter per persoon. De evacuatiweg heeft er een minimale breedte, en er wordt gefocust op brandveiligheid en hygiëne.

We hebben dus, mijnheer de minister, het Kamerdecreet, waaraan ik nog mee heb helpen schrijven. De problematiek van tijdelijke huisvesting kwam daarin niet aan bod. De vraag is of we vandaag binnen dat Kamerdecreet een opening kunnen creëren. Volgens mij hoort de tijdelijke huisvesting daar wel in thuis. In welke mate kunnen we een uitzondering maken? En hoever kun je met die uitzondering gaan? Ik denk dat, buiten de minimale vloeroppervlakte, alle andere normen gehandhaafd moeten kunnen blijven. Het kan op geen enkele manier de bedoeling zijn dat we komen tot een situatie die we allemaal niet willen. Het probleem van de netto vloeroppervlakte van woonunits is groot. Het vormt ook een groot probleem in het vergunningenbeleid. De administratie zegt – en met alle respect, ik kan het haar niet kwalijk nemen – dat ze de decreten moet toepassen. Ik wil, mijnheer de minister, die thematiek hier aankaarten en nagaan hoe we gezamenlijk – want we hebben daar allebei belangen in – naar oplossingen kunnen zoeken. En ik hoop dat onze administratie die dienstverlening kan verzekeren voor de vele mensen die vandaag in Vlaanderen met dat probleem kampen, zonder meteen naar een gebrekkige wetgeving te verwijzen.

Is het Kamerdecreet van toepassing op diverse huisvestingsvormen: woonunits, stacaravans, oude legercontainers, logies in bedrijfsgebouwen en prefabconstructies

die gebruikt worden voor tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders? Indien niet, onder welke vorm van reglementering vallen dan deze specifieke vormen van huisvesting? Zo ja, kan er enige soepelheid worden ingebouwd bij de toepassing van dat Kamerdecreet op de vermelde huisvestingsnormen? Of kunnen wij zelf een wetgevend initiatief nemen om daaraan tegemoet te komen via een wijziging van het decreet? Je zou het ook kunnen via een wijziging van de Wooncode, maar ik heb niet de ambitie daar een ellenlange procedure rond te voeren.

Hoe staat u zelf tegenover het idee dat de huisvestingsvormen zouden kunnen vallen onder de reglementering van de jeugdhuisen? Ik heb mijn vraag van vorig jaar daarover eens herbekeken. U hebt toen aangekondigd dat u de nodige alertheid had voor de problematiek en dat u bereid was om met de geïnteresseerden een overleg te organiseren over noodhuisvesting. Hebt u dat gedaan? Wat zijn daarvan de resultaten? Intussen heeft men in de regio niet stilgezeten, en probeert RESOC, samen met de vakorganisaties binnen de agrarische sector, aan de kar te trekken.

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

**Minister Marino Keulen:** Voorzitter, collega's, mevrouw Heeren, ik zal in eerste instantie vrij technisch antwoorden – maar het zijn ook zeer technische, specifieke vragen. Op het eind zal ik dan een initiatief aankondigen waarbij ik u, mevrouw Heeren, en andere geïnteresseerde collega's zal uitnodigen om de zaken in een stroomversnelling te brengen.

Ik heb gisteren, via mijn kabinet, contact gehad met de burgemeester van Sint-Truiden. Hij zegt dat men op het terrein volop bezig is met te proberen tot vergelijken te komen. Je stuit daar ook nog op andere problemen. Zo zegt enerzijds Ruimtelijke Ordening dat deze tijdelijke huisvesting moet worden vergund. En dan is er de inspectie. Mevrouw Heeren zegt heel terecht dat we al een hele weg hebben afgelegd. Er was een periode dat de sector altijd dacht dat we hem op kosten gingen jagen. Maar de tijd van de matrassenverhuur is voorbij en waar dat nog bestaat, moet het beteugeld worden. De Wooninspectie doet daar, samen met de stedelijke en de Vlaamse overheid, heel verdienstelijk werk.

Terzelfder tijd is het zo dat het hier bijna niet meer om alleen maar seizoensarbeid gaat. We hebben het vandaag over de appels- en perenpluk, het rooien van de aardbeien, het sorteren... Het is intussen een vrij intensieve activiteit geworden. Ik ga daar straks concreter op in.

De vraag naar het Kamerdecreet is heel pertinent. Is het decreet van 4 februari 1997 met de bijna onmogelijke benaming 'De kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna het Kamerdecreet

genoemd' van toepassing op tijdelijke bewoning door seizoenarbeiders? Ja, die vraag moet positief worden beantwoord. We hebben dat ook overlegd met de heer Bloemen, het hoofd van het Agentschap Inspectie RWO. Hij zei dat het Kamerdecreet hier van toepassing is.

Over het begrip 'kamer' staat in het Kamerdecreet een vrij uitvoerige definitie: "... een woning waarin een of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor die voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt." Een kamerwoning wordt voortaan als volgt omschreven: "Elk gebouw dat bestaat uit een of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimtes."

Het Kamerdecreet is dus van toepassing op de diverse huisvestingsvormen die gebruikt worden voor de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders. Indien het een woongegelegenheid betreft waarbij een of meerdere van de bovenvermelde voorzieningen ontbreken, maar waarvan de bewoners een beroep kunnen doen op een gemeenschappelijke ruimte die een of meerdere van de ontbrekende voorzieningen bevat, zoals een toilet, een bad, een kookgelegenheid enzovoort.

Wanneer geen beroep wordt gedaan op de gemeenschappelijke ruimte is de Vlaamse Wooncode van toepassing. Het gaat dan om een woning of een restcategorie van goederen die hoofdzakelijk niet bestemd zijn voor bewoning en een gezondheids- of een veiligheidsrisico vormen. We hebben het dan over de restcategorie, over bijvoorbeeld stacaravans, oude legercontainers, een logiesverblijf in een bedrijfsgebouw of een stalling die wordt omgebouwd tot woongegelegenheid, waar vaak een probleem van ruimtelijke ordening mee is. Daar moet men een bouwvergunning voor krijgen. Het is dus een menselijk probleem, waar een vergunningsluik aan gekoppeld is en dat strak gereguleerd is, vanuit de vaststelling dat er in het verleden uitwassen en wantoestanden bestonden, die ondertussen zijn teruggedrongen, mede dank zij de sector zelf en de stedelijke overheid en Vlaanderen. Zo moet dat natuurlijk.

De aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte is dus determinerend om te bepalen welk decreet van toepassing is. Het begrip gemeenschappelijke ruimte wordt als volgt omschreven in artikel 2, punt 8 van het Kamerdecreet: "Deel van de kamerbewoning aangewend als zitplaats en/of keuken met inbegrip van de interne circulatieruimte en de eventuele sanitaire voorzieningen."

Een woonunit, een stacaravan, een oude legercontainer, een logiesverblijf en een bedrijfsgebouw of een andere prefabconstructie valt dus onder het toepassingsgebied van het Kamerdecreet, indien er een gemeenschappelijke ruimte aanwezig is in het gebouw of aansluitend bij het

gebouw in kwestie en hierop een beroep moet worden gedaan door de bewoner van de kamer, bijvoorbeeld om zich te wassen of naar het toilet te gaan.

Wat betreft de gevraagde soepelheid gaat het hier om minimale normen, die hun oorsprong vinden in artikel 23 van de Grondwet, het recht op fatsoenlijke huisvesting. Dat is de oorsprong van het verhaal en dat hebben we bij decreet verankerd in de periode dat de voorzitter en mevrouw Heeren al deel uitmaakten van de commissie voor Wonen.

De Vlaamse decreetgever heeft geacht dat dergelijke minimale normen inherent zijn aan een moderne samenleving aangezien er weinig discussie kan bestaan over veiligheid en gezondheid. Het gaat dan over het beschermen van mensen tegen CO-intoxicatie, elektrocutie, vocht- en stabiliteitsproblemen. Het gaat erover dat we elementaire menswaardige huisvestingsomstandigheden aan mensen kunnen waarborgen. Die zaken moeten verzekerd zijn.

Het enige twistpunt lijkt de oppervlaktevereiste van twaalf vierkante meter per kamer te zijn. In het kader van de specifieke situatie bij de seizoenarbeid kan worden onderzocht of het aangewezen is een uitzonderingsregime naar oppervlakte in te voeren voor deze sector. Dit regime vergt wel een decretale aanpassing van de regelgeving.

Mevrouw Heeren, vaak is het niet uitsluitend een probleem van wonen, maar van ruimtelijke ordening. Dat heb ik u in juni vorig jaar geantwoord, toen u heel specifieke vragen stelde, onder andere over ruimtelijke ordening.

**Mevrouw Veerle Heeren:** Het probleem was dat mijn vraag toen werd geweigerd door de commissie voor Ruimtelijke Ordening. Ik heb me daarmee verzoend. Ik heb nu opnieuw een vraag gesteld, specifiek over ruimtelijke ordening, maar aangezien er deze week een hoorzitting is, vermoed ik dat die volgende week aan bod komt.

**De voorzitter:** Sommige voorzitters zijn soepel, andere niet.

**Minister Marino Keulen:** De parlamentsvoorzitter roemt deze commissie altijd, in alle opzichten, inzake de ernst van het debat, de intensiteit van vergaderen en inzake de resultaten. Dat is de objectieve waarheid.

Zo zijn de omvormingen van bijvoorbeeld stallen of containers in woonentiteiten vaak niet vergund als woongegelegenheid, en dient de bewoning op basis hiervan te worden gestaakt. Mensen doen vaak grote inspanningen, daar kennen we allemaal voorbeelden van. Een stal omvormen tot een woongegelegenheid is vaak

heel proper. Vaak kijken mensen zelfs niet naar de kosten omdat het een duurzame investering is. Voor iemand met een bedrijf in de fruitsector die een dergelijke investering doet, moet dat jaren meegaan. Maar wat blijkt dan? Een herbestemming is niet voldoende, men heeft er ook nog een bouwvergunning voor nodig, maar die ontbreekt dan.

Naar aanleiding van de hervormingen in het kader van BBB, zijn de verschillende handhavingsdiensten ruimtelijke ordening, wonen en onroerend erfgoed geïntegreerd in het Agentschap Inspectie RWO. Deze verschillende deelaspecten kunnen nu coherent en efficiënt worden opgevolgd en beoordeeld. Het blijft echter de bevoegdheid van de minister van Ruimtelijke Ordening, om de regelgeving aangaande deze problematiek, indien gewenst, aan te passen.

Met betrekking tot de handhaving van de huidige regelgeving is het eveneens belangrijk erop te wijzen dat deze minimale normen een strafrechtelijke materie uitmaken, waarbij een opportuiniteitsbeoordeling niet toekomt aan de verbalisant. Er wordt gevraagd dat de inspecteurs van het Agentschap Inspectie RWO mild zouden zijn, maar die mensen stellen gewoon vast. Het al dan niet bestraffen gebeurt echter door een rechter. Dat hangt ook samen met wat deze commissie en het parlement hebben goedgekeurd, namelijk ons voorstel van decreet dat mensenhandel en huisjesmelkerij sterker beteugelt. Het is dus aan de rechterlijke macht om al dan niet bestraffend op te treden.

Er werd gevraagd of er geen uitweg en dus een oplossing kan worden gevonden via Toerisme. Het decreet van 18 juli 2003 betreffende de verblijven en verenigingen die een werking uitoefenen in het kader van het 'Toerisme voor Allen'-beleid bevat het reglementeringskader dat onder meer geldt voor de jeugthuizen. Het decreet regelt de erkenning voor sociaaltoeristische verblijven, sociaaltoeristische verenigingen en ondersteuningspunten Toerisme voor Allen. Deze regelgeving is gericht op recreatie als doelstelling, terwijl de regels met betrekking tot de huisvesting, ook al is die tijdelijk van aard, passen in een volledig eigen perspectief. Mee daarom kunnen geen parallellen met het 'Toerisme voor Allen'-decreet worden getrokken. Een wooneenheid, een stacaravan, een oude legercontainer, een logiesverblijf in een verblijfsgebouw of een andere prefabconstructie die wordt gebruikt voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, beantwoorden dus bezwaarlijk aan een van de vooropgestelde doelstellingen van het 'Toerisme voor Allen'-decreet. De uitweg via Toerisme wordt hierbij dus afgeblokt.

Op vraag van de betrokken instanties, in het bijzonder van de stad Sint-Truiden, heeft er reeds overleg plaatsgevonden over de gecoördineerde aanpak van dergelijke woonvormen. Hierbij wordt in eerste instantie vanuit de

concrete praktijk gestreefd naar duidelijke taakafspraken en een samenhangende aanpak. Het overleg werd bijgewoond door de huisvestingsambtenaar van de stad. Ook de burgemeester was aanwezig, net als de politie en de coördinator van de Vlaamse Wooninspectie voor het werkgebied provincie Limburg. Het overleg past binnen de zoektocht naar een structureel en coherent beleid op het terrein. Ook hier werd de vraag gesteld aan de coördinator van de Wooninspectie of er soepel kan worden opgetreden in bepaalde gevallen. Zoals ik net zei, komt het niet toe aan de verbalisant, dus de inspecteur van het agentschap RWO, om deze strafrechtelijke regelgeving afwijkend toe te passen. Zolang de regelgeving in zijn huidige vorm bestaat, zal het dus uitsluitend de rechter zijn die de individuele gevallen kan beoordelen. Daaruit vloeit voort dat mijn diensten en ik zullen onderzoeken of voor seizoensarbeid wat de oppervlakte betreft een uitzondering in het Kamerdecreet kan worden opgenomen, en of het aangewezen is voor deze aparte categorie van de seizoensarbeid een volledig apart reglement op te maken. Dit moet gebeuren in coördinatie en overleg met de diensten van minister Van Mechelen, de minister van Ruimtelijke Ordening.

Ik zal nu op heel korte termijn de kabinetten Wonen en Ruimtelijke Ordening rond de tafel brengen over dit onderwerp. Ik zal daarbij ook diegenen uit het parlement uitnodigen die daarin geïnteresseerd zijn, net als mensen van de lokale overheid. Dan heb ik het over de mensen van de stad en over de mensen van de vakcentrales in de agrarische sector, die daar ook mee hun schouders onder willen zetten. Ook onze administraties zullen aanwezig zijn, waaronder inderdaad ook iemand van het Agentschap Inspectie RWO, en ook van het Agentschap Wonen zelf. De bedoeling is te komen tot aanpassingen aan het Kamerdecreet. We zullen onderzoeken hoe we dat eventueel reglementair kunnen onderbouwen om nu eens een sluitende oplossing te vinden voor deze problematiek. Vandaag wil iedereen die oplossing. De sector is er zelf ook vragende partij voor. Ze wil zeker en vast geen ongebreidelde vrijheid. Ze wil zich beschermd zien door oplossingen, zodat ze weet dat de gedane investeringen duurzaam zijn, dat er niet wordt geïnvesteerd in een soort bodemloze put, doordat er naderhand wordt vastgesteld dat dit verguningsmatig niet in orde is.

Laat dit ook duidelijk zijn: we komen van ver. Ongeveer 15 jaar geleden waren er echt nog wantoestanden, en 10 jaar geleden wellicht ook. Ondertussen hebben we die fors beteugeld, mee dankzij de sector. De wantoestanden die er nog bestaan, moeten we voort wegwerken. Dit probleem moet grondig worden aangepakt. Vroeger ging het over één bepaalde tijd en was er sprake van een periode van enkele weken. Nu gaat het over maanden. Het gaat over de appelenpluk, de perenpluk, de aardbeienpluk en het sorteren van die



vruchten. Dat neemt toch een hele tijd in beslag. Uit gesprekken met de inspectiediensten van Ruimtelijke Ordening merk ik ook dat men bang is voor een terugkeer naar de situatie van de matrassenverhuur. Dat wil niemand. Het gaat hier over het huisvesten van seizoensarbeiders. Een engagement van de sector en alle betrokken actoren is hier belangrijk om aanpassingen aan de wooneenheden te maken, in het kader van het Kamerdecreet. Er moet ook duidelijk worden afgesproken dat die ruimtes in de resterende tijd niet zullen worden verhuurd voor andere doeleinden. Hier gelden immers andere normen.

Ik ga dit dus op heel korte tijd doen. Gisteren nog heeft mijn kabinet contact opgenomen met burgemeester Vandenhove van Sint-Truiden. Hij heeft aan mijn medewerker, de heer Marc Mahieu, meegedeeld dat er over de tijdelijke huisvesting van de seizoensarbeiders recent nog twee vergaderingen hebben plaatsgevonden, en dat de zaken opschieten wat dat betreft. Op de vergadering van 26 maart was de fruitsector aanwezig, net als de gemeenten. Het is immers niet alleen in Sint-Truiden dat dit probleem rijst. Het is een typisch fenomeen van het zuidelijke deel van het Maastrand en Haspengouw, dus van zuidelijk Limburg. Ook aanwezig waren de administratie en burgemeester Vandenhove zelf. Het onderwerp is ondertussen aangekaart tijdens het burgemeestersoverleg Haspengouw van 11 april. Burgemeester Vandenhove benadrukt dat de tijdelijke huisvesting van de seizoensarbeiders de jongste jaren ongelooflijk is verbeterd. In nog slechts een minderheid van de gevallen is er sprake van echte huisjesmelkerij. Daartegen wordt dan ook streng en zonder verzaken opgetreden.

Sint-Truiden behoort tot de top in de strijd tegen de huisjesmelkers. In 2006 werden in Sint-Truiden samen met de Wooninspectie 10 acties ondernomen. Voor 46 entiteiten werden toen pv's opgemaakt. De burgemeester heeft op de vergadering van 26 maart het volgende standpunt verdedigd: "Het moet duidelijk zijn dat bij deze tijdelijke huisvesting de kwaliteit van de huisvesting met betrekking tot veiligheid, gezondheid, stabiliteit en dergelijke, moet gegarandeerd zijn in het belang van de bewoners."

Op korte termijn vraagt hij enige soepelheid in de reglementering Ruimtelijke Ordening. Het gaat dan over containers die tijdelijk nabij het erf als huisvesting dienen. Daar moeten in principe op basis van de reglementering Ruimtelijke Ordening de nodige vergunningen voor aangevraagd worden. Op langere termijn moet de reglementering worden aangepast en moet de fruitsector zelf zijn verantwoordelijkheid opnemen en voorzien in collectieve huisvesting. We weten intussen dat de sector dat ook wil doen. Zo kan een gezonde mix gerealiseerd worden waarin seizoensarbeiders op een fatsoenlijke manier tijdelijk gehuisvest kunnen worden. Dat moet ook in het nieuwe decreet Ruimtelijke Ordening beke-

ken worden. Daarin moeten de nodige reglementeringen voor het fenomeen van tijdelijke huisvesting voor seizoensarbeid worden opgenomen. Het is misschien goed dat diegenen die met dit decreet bezig zijn, dit opvolgen, want aan het decreet wordt inmiddels de laatste hand gelegd.

Mijn vroegere adviseur, de heer Nicolas Declerck is momenteel actief als zelfstandige. Hij heeft onderzoek gedaan naar woonunits en tijdelijke huisvesting, samen met de VUB. Men stelde vast dat het technisch perfect te doen was maar telkens kwam er ruimtelijke ordening bij kijken want men moet de nodige vergunningen krijgen.

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

**Mevrouw Veerle Heeren:** Ik dank de minister voor het uitgebreide antwoord. U hebt gelijk dat er een groot aspect ruimtelijke ordening bij komt kijken. Vandaar dat ik ook hoop dat het nog mee kan worden opgenomen in de decreetswijziging Ruimtelijke Ordening. Ik heb gisteren van de minister van Ruimtelijke Ordening gehoord dat dit ontwerp van decreet waarschijnlijk in het najaar in het parlement besproken zal worden. Ik zou u willen vragen dat u uw collega daarover in ieder geval aanspreekt.

Mijn vraag was opgesplitst in een deel ruimtelijke ordening en een deel over het Kamerdecreet. Dat laatste behoort tot onze opdracht. Ik ga dus heel graag in op het gezamenlijke overleg om te kijken hoe we, op korte termijn zelfs, een decreetsvoorstel kunnen uitwerken. Ik denk dat het haalbaar moet zijn.

De ambtenaren doen hun werk en men kan hen niks kwalijk nemen. U zegt zelf dat het niet aan de verbalisant is maar aan de rechter om te oordelen. Maar ik wil toch vermijden dat er de volgende maanden heel veel pv's voor worden opgemaakt. Men kan hen niet vragen om soepel op te treden, het is aan ons om iets te doen. We hebben misschien al te veel tijd verloren. Het was beter dat het er al was bij de start van het seizoen dat trouwens heel vroeg begonnen is. Maar het moet mogelijk zijn om er op korte termijn iets aan te doen.

Ik denk wel niet dat het alleen een probleem is van Zuid-Limburg. Het is daar geconcentreerd omdat de fruitsector er een grote concentratie kent. Maar men wordt er nog op plaatsen in Vlaanderen mee geconfronteerd.

Het initiatief is genomen vanuit RESOC. Het is inderdaad niet een probleem van Sint-Truiden alleen maar van een hele regio. In die zin is het belangrijk dat er een regelgevend kader komt, samen met de provincie want die heeft hier als tussenbestuur ook een opdracht. Want bij mijn voorbereiding heb ik gemerkt dat in

Nederland het kader is uitgezet door het provinciale niveau. Daarom is het ook goed dat RESOC een initiatief genomen heeft. Ik denk dat men een consequent woonbeleid heeft gevoerd, mede dankzij de Wooninspectie in Vlaanderen.

Ik zou de volgende dagen graag een ontmoeting hebben, ook met de bevoegde ambtenaar, om te zien hoe we kunnen anticiperen.

**Minister Marino Keulen:** De provincies in Nederland hebben veel meer bevoegdheden dan in Vlaanderen. Een aantal jaren geleden zijn de provincies er gerevaloriseerd toen wij erover dachten om ze eventueel af te schaffen. Vooral voor het vergunningenbeleid hebben de provincies er veel meer autonomie.

De werkgroep zal er komen op korte termijn. Wij gaan bekijken of we aspecten van het Kamerdecreet kunnen vooruithelpen zodat we goede reglementen hebben voor diegenen die investeren en de toekomst van hun sector niet louter bedrijfsmatig zien maar ook in functie van HRM.

**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 fusie van sociale huur- en koopmaatschappijen**

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

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, in het Vlaamse regeerakkoord drukt de Vlaamse Regering haar intentie uit om in overleg met de sector van de sociale huisvesting het monopolie van het werkingsgebied van sociale huisvestingsmaatschappijen en de opsplitsing tussen huur- en koopmaatschappijen te doorbreken, waardoor er echte woonmaatschappijen ontstaan. Hierbij zal erover gewaakt worden dat de financiële mogelijkheden van de koopmaatschappijen niet worden gehypothekeerd. Zo staat het in het regeerakkoord.

Er is de afgelopen jaren een positieve kentering geweest in de financiële toestand en het boekhoudkundige resultaat van de sociale huisvestingsmaatschappijen, afgekort SHM's, maar toch delen we uw bekommernis, mijnheer de minister, om een gezonde financiële basis te creëren voor de sociale huisvesting. Op korte termijn ligt hiervoor het nieuwe financieringssysteem in de schuif te wachten. Ook is het onze overtuiging dat we moeten komen tot sterke SHM's. Het kan volgens ons niet meer

dat in één gemeente meerdere huisvestingsmaatschappijen werkzaam zijn. We moeten, zoals ook in het regeerakkoord is weergegeven op termijn kunnen komen tot één woonmaatschappij per gemeente of groep van gemeenten. Deze moeten dus fuseren of minstens in een hechter samenwerkingsverband stappen. Sterke huisvestingsmaatschappijen moeten niet alleen gezond zijn, ze moeten dit ook blijven dankzij een goed beheer. In overleg met de sector werden er in het verleden reeds verschillende initiatieven genomen met het oog op een verdere professionalisering van hun werking. Om deze professionalisering te kunnen maximaliseren, bepleit u in uw beleidsbrief een verdere rationalisatie van de werkingsgebieden op projectniveau, maar ook door samenwerking op vlak van bestuur en door onderlinge fusies.

Ik heb begrepen dat u van mening bent dat die fusies beter niet worden opgelegd maar dat ze een meerwaarde moeten opleveren voor de werking van de SHM's en voor de dienstverlening aan de bevolking. Ik heb gelezen in de beleidsbrief dat er soms toch enige aansturing nodig of wenselijk is. Sinds 2000 zijn er zeven fusies tussen SHM's gerealiseerd. Slechts twee ervan, beiden in West-Vlaanderen, kwamen onder de huidige legislatuur tot stand. Daarnaast, zo lezen we in de beleidsbrief, zijn er nog vier in onderhandeling zijnde fusies, waarvan drie in West-Vlaanderen en één in Vlaams-Brabant.

Mijnheer de minister, wat is de stand van zaken met betrekking tot de in onderhandeling zijnde fusies tussen de SHM's waarvan sprake in de beleidsbrief? Zult u, mede in het vooruitzicht van het nieuwe financieringssysteem, initiatief nemen en uitvoering proberen te geven aan het regeerakkoord en aansturen op het samengaan van nog meer sociale huur- en koopmaatschappijen?

**De heer Jan Penris:** Mijnheer de minister, in Antwerpen wordt een heel grote fusieoperatie in gang gezet. Het zal de grootste operatie zijn die we in onze geschiedenis ooit zullen meemaken. Dat is niet vanzelfsprekend. Als ik goed ben ingelicht, telt de stad Antwerpen momenteel zeven woningmaatschappijen, waarvan vijf volledig in handen zijn van de stad zelf. Die vijf gaat men fuseren tot één grote maatschappij.

Dat is geen vanzelfsprekende operatie omdat men enerzijds met personeelsgevoeligheden zit en anderzijds met klantgebonden gevoeligheden. Klanten zijn vertrouwd met hun maatschappij en staan altijd wat huiverig tegenover dat soort grote operaties.

We hebben in de stad Antwerpen over meerderheid en oppositie heen, gepleit voor een dergelijke operatie maar op een begeleide manier. Wordt er knowhow en technisch kennen van bijvoorbeeld de VMSW ter be-

schikking gesteld wanneer men een dergelijke operatie doorvoert? Zoals mevrouw Hostekint aangeeft, heeft men in West-Vlaanderen al wat ervaring, maar in Antwerpen is dat minder het geval. Misschien is het nuttig dat men dat van boven af mee begeleidt.

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

**Mevrouw Dominique Guns:** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, in eerste instantie is ook mijn partij voorstander van fusies. Ik zou toch altijd opteren voor vrijwillige fusies. Men heeft dat in de tijd ook gedaan, en daar bestond de commissie-Guns voor. Dat heeft ertoe geleid dat men hen moreel wat heeft gedwongen om fusies aan te gaan. Dat is toen zeer massaal gebeurd. Het heeft er ook toe geleid dat mensen wilden samengaan. Als men begint met dwingen en werkelijk sturen, bestaat het gevaar dat men elkaar gaat tegenwerken en dat er ellebogenwerk aan te pas komt. Daarom wil ik benadrukken die fusies niet dwingend te maken, want dan zouden we naar probleemsituaties kunnen gaan. Daarenboven gaat het om privémaatschappijen. Wanneer die zeggen dat niet te zullen doen, heeft de overheid geen enkel been om op te staan, tenzij ik me vergis.

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

**Minister Marino Keulen:** Een en ander moet worden bekeken in het licht van de nieuwe erkenningsronde waar we naartoe gaan en waar we deels sturend kunnen optreden. Mevrouw Hostekint, u hebt de verdienste de vraag te stellen. Wat dit betreft, is het regeerakkoord voor mij een absolute leidraad. We hebben dat vooropgesteld. Bij fusies en samenwerkingsverbanden, want dat is ook een mogelijkheid, moet men met een aantal gevoeligheden rekening houden. Het moet duidelijk zijn dat we moeten gaan naar grotere werkingsgebieden, minder maatschappijen en liefst maatschappijen die gemengd zijn in hun activiteiten, dus die zowel huuractiviteiten ontplooiën als actief zijn in de eigendomssector, al was het maar omdat dat ook goed is voor de solvabiliteit, de financiële positie van de huisvestingsmaatschappijen.

Twee van de vier socialehuisvestingsmaatschappijen waarvan sprake in de beleidsbrief, zijn reeds gefuseerd. Het gaat over de cvba De Goede Haard, uit de huursector, en de SBK, uit de eigendomssector in Vlaams Brabant. Zij zijn gefuseerd op 6 december 2006. Dat resulteerde in de nieuwe gemengde SHM Sociaal Wonen Arro Leuven. Daarnaast hebben we de CVBA Eigen Haard is Goud Waard – dergelijke plastische omschrijvingen zijn kenmerkend voor de sector van de sociale huisvesting. Dat is een huurmaatschappij uit Gistel die gefuseerd is met de CVBA Onze Landelijke Woning uit Oostende uit de eigendomssector. Uit die fusie is de nieuwe gemengde SHM Eigen Haard is Goud Waard ontstaan. De fusie voltrok zich op 11 september 2006. Op 11 september zijn er naast rampen dus ook een aantal goede dingen gebeurd.

De fusies van de twee andere socialehuisvestingsmaatschappijen zijn gepland in juni. In West-Vlaanderen gaat het om de CVBA De Nieuwpoortse Volkswoning uit de huursector, die samengaat met de CVBA Veurnse Bouwmaatschappij, eveneens uit de huursector, en de CVBA Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor de arrondissementen Veurne-Diksmuide uit de eigendomssector. Zij dienden een fusievoorstel in bij de rechtbank van koophandel. De voorziene datum voor het verlijden van de fusieakte werd vastgesteld op 5 juni 2007. De fusie van de CVBA Ons Onderdak uit Leper, uit de huursector, en de CVBA De Zuid-Westhoek, uit de eigendomssector, is voorzien op 8 juni 2007. Ten slotte zullen ook de Antwerpse socialehuisvestingsmaatschappijen in 2007 fuseren. Dergelijke fusies worden door mijn verschillende administratieve diensten aangemoedigd en ondersteund.

In Antwerpen gaat het volgens mij om een heel moedige operatie. In Antwerpen was het gebied immers uitgetekend tot op de perceelsgrens. Er werd bij wijze van spreken een lijn getrokken tussen twee huizen, en daar begon dan het werkgebied van de andere. Men heeft daar nu gekozen voor goed bestuur. En als dat in Antwerpen kan, moet dat overal kunnen, zeker als je de historiek bekijkt: van de 136.000 sociale woonegelegenheden in Vlaanderen zijn er 18.000 gesitueerd in Antwerpen en 4.000 in Gent. Het is dus eigenlijk vooral een Antwerps fenomeen. Als ze het daar kunnen, moet het elders dus ook kunnen. Dat wordt mee ondersteund door de mensen van de VMSW, maar men neemt daar ook op lokaal niveau moedige politieke beslissingen. Men kiest wel voor iets ruimere raden van bestuur, maar ook voor heel beperkte dagelijkse besturen en directiecomités. Ik ben heel benieuwd naar de uitkomst, want het proces in Antwerpen zal een belangrijke leerschool zijn voor de rest van Vlaanderen, en niet enkel de grootsteden.

Fusies zijn natuurlijk heel radicaal. Je kunt in eerste instantie ook kiezen voor een samenwerkingsverband. Dat is vaak een tussenweg om bijvoorbeeld de administratie, het onderhoud en de informatica samen te organiseren. Dergelijke stappen monden vaak uit in het samenbrengen van maatschappijen en het opgaan in een groter geheel – een echte fusie, dus.

Na de West-Vlaamse fusies – Antwerpen heb ik nog niet mee in rekening gebracht – houden we nog 91 sociale huurmaatschappijen en 14 sociale koopmaatschappijen over. Ik pleit ervoor om daar nog verder in te gaan. Ik ben voorstander van geïntegreerde huisvestingsmaatschappijen, die huur- én koopactiviteiten ontwikkelen en die operationeel kunnen zijn binnen grotere werkingsgebieden. Dat moet uitmonden in sterke huisvestingsmaatschappijen.

Met ons nieuwe financieringssysteem, waarover nu onderhandeld wordt met de sector, geven we een aantal

impulsen. Zo is er de sluitende financiering, op voorwaarde dat de werking van de huisvestingsmaatschappijen zich voltrekt binnen een genormeerd kostenkader. De professionalisering, gepaard met een verhoogde responsabilisering en verzelfstandiging, kunnen we maximaliseren door een rationalisatie van de werkingsgebieden. De maatschappijen worden aangezet tot het opzetten van samenwerkingsverbanden en fusies. Fusies worden inderdaad best niet opgelegd, mevrouw Guns. Ze moeten een meerwaarde opleveren voor de werking van die SHM's en voor de dienstverlening aan de bevolking.

Vandaag zie je in de sector een duidelijke trendbreuk tussen oudere en jongere directeurs. De oudere directeurs hebben uiteraard hun verdiensten, maar de jongere directeurs pakken het vandaag heel zakelijk aan. Zij willen gewoon goed managen. De oudere mensen zijn bijvoorbeeld ooit begonnen als parttime bediende en hebben ook nog als bediende op de vakbond of de mutualiteit gewerkt. Zij hebben dat met veel liefde voor de sector gedaan en zijn daarin mee gegroeid, maar nemen tegelijk ook de hele contentieux mee: "Mijnheer de minister, wat wij allemaal meegemaakt hebben..." Het is heel verdienstelijk om je verleden te kennen, maar soms is dat ook een obstakel om nieuwe stappen te zetten. De jongere directeurs zoeken vooral naar wat het beste is voor de huurder en wat de beste manier is om de maatschappij te besturen. We zitten vandaag dan ook met een aantal goede mensen die de touwtjes in handen hebben bij de individuele maatschappijen.

Op vraag van de betrokken huurmaatschappij wordt, op individuele basis, altijd nagegaan hoe de werking op de efficiëntste manier met koopactiviteiten kan worden uitgebreid. Ik moet dat zelfs niet toestaan. Dat kan, maar het wordt altijd samen met de VMSW bekeken. Soms maken ze akkoorden met koopmaatschappijen, waarmee ze dan samenwerken. In 2008 krijgen we een nieuwe erkenningsronde. 2008 wordt, wat dat betreft, heel belangrijk. Dan zullen we impulsen geven om te komen tot samenwerkingen, tot fusies, tot minder maatschappijen en grotere werkingsgebieden, en tot gemengde maatschappijen, die zowel met huren als met kopen bezig zijn. Het proces is aan de gang, het loopt.

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

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Dank u, mijnheer de minister, voor uw uitgebreid antwoord. Het verheugt mij hier te vernemen dat alle in de beleidsbrief aangekondigde fusies binnenkort – juni is inderdaad zeer kortbij – zullen gerealiseerd zijn. We zijn het erover eens dat het een goede zaak is dat die socialehuisvestingsmaatschappijen verder professionaliseren en dat er meer fusies en hechtere samenwerkingsverbanden komen. We zijn er allemaal van overtuigd dat het weinig zinvol en weinig efficiënt is als er meerdere maatschappijen binnen dezelfde gemeente actief zijn – en vaak zijn dat kleine

gemeenten. We moeten streven naar meer samenwerking. Sommige maatschappijen kunnen daarbij wel wat sturing van bovenaf gebruiken.

**De voorzitter:** Het incident is gesloten.

---

**Vraag om uitleg van mevrouw Dominique Guns tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de herstructurering van de socialehuisvestingssector, meer bepaald wat betreft de professionalisering en responsabilisering van de verschillende huisvestingsactoren**

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

**Mevrouw Dominique Guns:** Mijnheer de minister, mijn vraag past in het kader van BBB, Beter Bestuurlijk Beleid. Een belangrijk uitgangspunt bij de herstructurering van de socialehuisvestingssector, maar ook van de sector van het wonen in het algemeen, was de professionalisering van de huisvestingsactoren. Tegelijk is ook geopteerd voor een verhoogde verzelfstandiging, met daaraan gekoppeld een responsabilisering van deze actoren. Gevolg hiervan was dat de controle over deze actoren werd losgekoppeld van de voormalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en werd toebedeeld aan het nieuwe Agentschap Inspectie RWO. De dienstverlening en de ondersteuning van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij werden, in hoofde van haar rechtsopvolger, de VMSW, ook herleid tot op het vlak van de realisatie van projecten.

Men kan vaststellen dat, wat de dienstverlening ten aanzien van de socialehuisvestingsmaatschappijen betreft, de VVH, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, zich probeert in de plaats van de vroegere VHM. De bedoeling is blijkbaar om, naast de loutere belangenbehartiging van haar leden, ook een ondersteunende dienstverlening op te zetten en zich te manifesteren als een kenniscentrum voor haar leden en de hele sector.

Het gaat hier, mijnheer de minister, om een wijziging van de statuten van de VVH. Zij neemt veel taken over die vandaag bij de VMSW of bij het Agentschap Inspectie RWO zitten. Daar worden bijdragen gevraagd tot 3000 euro. Ik kan mij inbeelden wat u gaat antwoorden. U zult zeggen dat VVH een private maatschappij is, waaraan wij als overheid niets te zeggen hebben. Dat is echter niet de reden van mijn vraag. De socialehuisvestingsmaatschappijen worden gesubsidieerd of op welke manier dan ook gesteund door de Vlaamse overheid. Zult u een initiatief nemen opdat onze socialehuisvestingsmaatschappijen niet een lid-

maatschap tot 3000 euro moet betalen – en dat is toch niet niks in een sector waar elke frank tien keer moet worden omgedraaid – voor zaken die eigenlijk al tot de bevoegdheid behoren van de VMSW of van het Agentschap Inspectie RWO?

Ik vraag dus niet of de VVH dat mag. Natuurlijk mag de VVH dat. Daar hebben wij niets aan te zeggen. De vraag is of wij dit zullen toelaten in een sector waar elke frank tien keer moet worden doorgebeten – terwijl de overheid die diensten al aanbiedt. Men zal dat misschien anders omschrijven, maar als je de statuutwijziging bekijkt, blijkt er niet zoveel verschil te bestaan.

Valt een dergelijke evolutie te rijmen met, en is zij zelfs niet contraproductief ten aanzien van de uitgangspunten van BBB? Is het verantwoord dat een dergelijke vereniging, die een privé-karakter heeft, vrij is van elke controle of van elk toezicht van overheidswege, gelet op de vaststelling dat ze haar werking financiert met ledenbijdragen die tot 3000 euro kunnen oplopen, leden die wél een openbare dienst vervullen en die hiertoe de nodige tegemoetkomingen en subsidiëringen ontvangen?

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

**Minister Marino Keulen:** Goede collega's, voorzitter, goede mevrouw Guns, u stelt enkele heel pertinente vragen. Maar eerst dit. Ik heb gisteren een goed gesprek gehad met Alfons Kockx, de nieuwe voorzitter van de VVH, de Vereniging van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen. Hij wil absoluut goed samenwerken met het beleid. Wij hebben in het verleden al een paar keer met de VVH rond de tafel gezeten, onder meer in verband met het kooprecht van de huurder van een sociale woning. Dat was nogal eens problematisch. De VVH ging soms gemakkelijk in de contramine met het beleid. Als je op het terrein kwam, kreeg je vaak van verantwoordelijken van socialehuisvestingsmaatschappijen te horen dat ze zich van die aanpak distantieerden en dat ze het toch genuanceerder zagen. Zij waren dus geen tegenstrevers van het beleid, integendeel: op het terrein wou men niets liever dan een goede samenwerking. Ik heb de indruk dat nu ook de nieuwe bestuursploeg bij de VVH dit absoluut wil. De heer Kockx heeft dat met zoveel woorden toegezegd.

Mevrouw Guns, niemand is verplicht om lid te worden van de VVH. Ze zijn absoluut niet verplicht om aan te sluiten. Het is ook geen feitelijke vereniging. Het is een vereniging met het statuut van vzw. Dat betekent dat daarop een specifieke wetgeving van toepassing is. Ze werken niet in een blanco kader, ze kunnen niet op een onbeschreven blad hun zin doen. Er zijn wettelijke contouren waarbinnen de VVH, de belangenorganisatie van de sector, moet functioneren.

De reorganisatie van de Vlaamse administratie geeft aan de huisvestingsactoren de mogelijkheid om een grotere

zelfstandigheid te verwerven. In dit kader heeft de hervorming van de Vlaamse overheid de socialehuisvestingsmaatschappijen ten dele mee geresponsabiliseerd. De controle over deze actoren is daarbij niet afgebouwd, maar toevertrouwd aan het autonome Agentschap Inspectie RWO. De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen is een koepelvereniging van Vlaamse socialehuisvestingsmaatschappijen uit de huursector, die georganiseerd is als een vzw. De koopmaatschappijen hebben hun eigen belangenorganisatie, de VLEM.

De VVH heeft drie doelen: het behartigen en verdedigen van de gemeenschappelijke belangen van alle socialehuisvestingsmaatschappijen in het Vlaamse Gewest, het verstrekken van informatie aan haar leden, en het organiseren van een samenwerkingsverband tussen de leden. Ook voor een minister is het interessant een koepelorganisatie te hebben als je overlegt met de sector, als je praat over een nieuw huurbesluit, als je praat over een nieuw financieringsstelsel. Met wie zou je dat moeten overleggen als er niet zo'n koepelorganisatie bestond, die spreekbuis kan zijn voor een hele sector? De sector organiseert zich op een constructieve manier als een samenwerkingsverband tussen de verschillende huisvestingsmaatschappijen.

De werking van de VVH is niet in tegenstelling met de nieuwe organisatiestructuur op administratief vlak. Het feit dat de VVH een ondersteunende en informerende rol vervult, hoeft hieraan ook niet contraproductief te zijn. Integendeel, dat de huisvestingsmaatschappijen zich organiseren is een normale zaak en ligt in de lijn van een verruimde responsabilisering. Vanuit mijn functionele bevoegdheid als minister van Wonen kan en wil ik hierin niet tussenkomen. Een sterke belangenorganisatie die constructief wil samenwerken, is in mijn eigen belang.

De VVH is geen feitelijke vereniging maar een vzw en is in die hoedanigheid verplicht de regelgeving ter zake te respecteren. Diverse koepelorganisaties kunnen als vzw een financiële bijdrage van hun leden vragen. Dit betreft een uiting van het recht op vereniging, waar ook bij de VVH een vrijwilligheid bestaat om al dan niet tot de vereniging toe te treden. Als bestuur kies je daar zelf voor.

Als minister van Wonen ben ik verplicht in dergelijke aangelegenheden niet sturend op te treden, en het recht op vereniging ten volle te respecteren. De gevraagde contributie komt tot stand in overleg met alle aangesloten leden. Als men zegt dat men geen waar voor zijn geld krijgt, dan treedt men niet toe. Over de hoogte van de contributie wordt intern gedebatteerd. De minister van Wonen komt daar niet in tussenbeide.

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

**Mevrouw Dominique Guns:** Ik heb niets tegen het bestaan van de VVH. Maar ze breidt haar statuten uit, ze heeft provinciale, regionale afgevaardigden, en dan vraagt ze zulke bedragen op het moment dat de sector het heel moeilijk heeft. Daarmee moet ze wel opletten. Er is niets tegen die koepelorganisatie, maar ze mag zich niet in de plaats stellen van iets dat bestaat en bestond.

**De voorzitter:** Het incident is gesloten.

---

**Vraag om uitleg van mevrouw Dominique Guns tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de distributie van hypothecaire leningen die door het agentschap VMSW worden verstrekt**

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

**Mevrouw Dominique Guns:** Op 1 februari 2007 hebben de leidende ambtenaren van het departement en de agent-schappen van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed een toelichting gegeven over de opdracht en de werking van hun respectieve entiteiten<sup>1</sup>. Dit was een zeer nuttig en gewaardeerd initiatief. Het heeft ons ook wat wegwijs gemaakt in BBB.

Tijdens deze toelichting werd door de leidende ambte-naar van het agentschap VMSW, de heer Hubert Lyben met betrekking tot de distributie van de hypothecaire leningen die door dat agentschap worden verstrekt, meegedeeld dat met de desbetreffende actoren de af-spraak was gemaakt dat de voorrang wordt gehandhaafd inzake programmatie en taak van de koopsector bij de distributie van die leningen.

De huisvestingsmaatschappijen van de huursector wor-den op dat vlak uitgesloten, en dus ook van de royale vergoeding die aan de distributie van die leningen is gekoppeld. Mijnheer de minister, in uw beleidsnota stelt u de koop- en de huursector op hetzelfde niveau, zodat ze aan dezelfde hypothecaire leningen kunnen geraken tegen dezelfde voorwaarden.

Nu blijkt dat die voorrang van de koopsector ten opzich-te van de huursector nog altijd geldt, hoewel in uw be-leidsnota stond dat die regeling zou worden verlaten. Als ik me niet vergis, heeft de heer Lyben dat eerste gezegd.

Mijnheer de minister, is dat niet in strijd met het regeer-akkoord, dat zegt: “We zullen, in overleg met de sector, het monopolie van het werkgebied van de socialehuis-

vestingsmaatschappijen en de opsplitsing tussen huur- en koopmaatschappijen doorbreken”?

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

**Minister Marino Keulen:** Mijnheer de voorzitter, dit is een interessante vraag. Het gaat eigenlijk over een aartsmoeilijk probleem. Dit is echt een van de meest gevoelige onderwerpen voor de sector. Men moet eigenlijk ook al een beetje van goeden huize zijn om dat probleem te kennen.

Mevrouw Guns, u citeerde uit het regeerakkoord, maar liet een zin weg, die eigenlijk alles betonneert. Die zin werd toevallig geciteerd door mevrouw Hostekint: “In afwachting behouden de koopmaatschappijen de exclu-siviteit voor de financiering van hypothecair krediet.” Ik probeer alles op zijn tijd te doen. We zijn nu bezig met onderhandelingen over het huurbesluit en het daar-aan verbonden nieuwe financieringsstelsel. Dan zullen we overgaan tot de nieuwe erkenningen. Daar kunnen we dat probleem nog eens opwerpen. Het valt me ech-ter op dat er over veel kan worden gepraat, maar dat, als het daarover gaat, die koopmaatschappijen meteen in het geweer komen. Daarmee komen we immers aan de bron van hun inkomsten. Ze krijgen een commissie op de uitstaande hypothecaire leningen. Dat is toch wel een niet oninteressant bedrag. Dat is al zo sinds mensenheugenis.

Ik herinner me dat we bij het opstellen van het regeer-akkoord daarover samen rond de tafel zaten. Mevrouw Heeren was daarbij, meen ik, net als de heer Tobback, voor sp.a. Een van de leden van de CD&V-delegatie, die trouwens banden heeft met deze sector, maakte er meteen een punt van: die zin moest erin. Voor de net geciteerde zin staat te lezen: “We zullen er daarbij wel over waken dat de financiële mogelijkheden van de koopmaatschappijen niet worden gehypothekeerd.”

Aan de VMSW is de opdracht gegeven dit punt uit het regeerakkoord voort uit te werken. Binnen de VMSW zijn dan ook eerste gesprekken gevoerd met de VLEM, die de koepelorganisatie van de koopsector is, en de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, afgekort VVH, die dan weer de huurmaatschappijen vertegenwoordigt, over een mogelijke hervorming van het aanbod van hypothecair krediet. Het was te ver-wachten dat de VLEM wenst vast te houden aan de exclusiviteit als partner van de VMSW voor het ver-strekken van de bijzondere sociale leningen. Vandaag zijn het de koopmaatschappijen die die verstrekken, net als enkele gemengde maatschappijen. Bij u in de streek is Providentia in Asse er zo een.

De VLEM verwijst hiervoor daadwerkelijk naar het financiële evenwicht dat hiermee samenhangt, maar ook – de mensen kunnen lezen – naar de passage daar-

---

<sup>1</sup> Gedachtewisseling over de nieuwe administratieve struc-turen met betrekking tot wonen, *Parl. St.*, VI. Parl. 2006-07, 1167, nr. 1

over in het Vlaamse regeerakkoord. Ook de sociale-huurmaatschappijen lijken niet per se vragende partij te zijn om zelf kredieten te verstrekken. Dat is heel gek, maar blijkbaar bestaat er ter zake een soort *modus vivendi*. Uit een recente rondvraag blijkt dat slechts ongeveer 10 procent van de huurmaatschappijen dit wel wenst te doen, en een deel daarvan wenst daarvoor bij voorkeur samen te werken met een reeds bestaande aanbieder met de nodige knowhow. Ze gaan dus zelfs aankloppen bij een koopmaatschappij.

De VVH neemt evenwel het standpunt in dat de sociale-huisvestingsmaatschappijen zelf de vrijheid moeten krijgen om autonoom en vrijwillig te beslissen om al dan niet kredieten te verstrekken, met respect voor de goede verstandhouding binnen de sector en, waar mogelijk, in samenwerking met de andere actoren. Ik kan dat standpunt alleen maar bijtreden. Men moet er bovendien rekening mee houden dat de prioritaire zorg bij een dergelijke verruimende operatie uiteraard de efficiëntie van het geheel moet zijn.

Zoals ik al verscheidene malen vermeldde, ben ik een voorstander van geïntegreerde maatschappijen, die zowel huur- als koopactiviteiten ontplooiën. Uiteraard moet dat op een efficiënte manier gebeuren. Tot nader order en rekening houdend met de randvoorwaarde in het regeerakkoord, die zeer expliciet is, blijven de koopmaatschappijen dan ook voorlopig de prioritaire partners bij de distributie van sociale leningen. Dat neemt niet weg dat op individuele basis wordt bekeken hoe de werking van sommige vragende huurmaatschappijen op de meest efficiënte manier kan worden uitgebreid met koopactiviteiten. Een mogelijkheid om het verruimen van de werking generiek te regelen, is dit te passen in de nieuwe erkenningsronde van de maatschappijen die, zoals u weet, gepland is voor 2008.

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

**Mevrouw Dominique Guns:** Mijnheer de minister, ik heb die passage er ook bewust uitgelaten. Dat zal niemand verbazen. Tenzij ik me vergis, is het doel waarnaar we streven het verruimen naar zowel koop- als huurwoningen als het gaat over een beroep doen op die hypothecaire leningen. Ik begrijp dat, als men het vroeger goed had, men dat in de toekomst wil behouden. Dat geldt voor ieder van ons. Tenzij het bedrag zal worden uitgebreid, zullen die maatschappijen hier niet toe bereid zijn. Dat begrijp ik. Toch ben ik tevreden. Ik hoop dat er in de toekomst sneller een stapje verder in die richting kan worden gezet. Nu gebeurt dat op individuele basis. Ik hoop dat dit collectief kan worden uitgebreid naar de huursector.

**Minister Marino Keulen:** Als ik het zo vriendelijk vraag als u dat nu aan mij vraagt, zal dit misschien een begin kunnen zijn. *(Gelach)*

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

**Mevrouw Veerle Heeren:** Het debat over het hypothecair krediet is hier al verschillende keren gevoerd. Ik ben ervan overtuigd dat we wel een vergelijk zullen vinden. Maar ik ben het met u eens als u zegt: eerst het socialehuurbesluit en de financiering. Ik hoop dat we dat binnen een paar maanden kunnen afronden.

Dat wil niet zeggen dat de vraag van mevrouw Guns geen pertinente vraag is. Maar ik zou willen voorstellen dat we in het najaar opnieuw het overleg over het hypothecair krediet opstarten. We hebben vanuit onze fractie een aantal voorstellen gedaan die op enige steun van het kabinet kunnen rekenen. Ik ben er dus van overtuigd dat we een vergelijk zullen vinden om uiteindelijk het dossier van het hypothecair krediet te behandelen. Eén ding is voor mij belangrijk: transparantie, duidelijkheid en toegankelijkheid.

**Minister Marino Keulen:** Dat is een factor die heel belangrijk is in het debat over betaalbaar wonen. Maar ik herhaal wat ik gezegd heb – als men het aansnijdt gaan een aantal nekharen recht op staan –: mevrouw Guns legt de vinger op de zere plek, maar men heeft voor een stuk te maken met historische verworvenheden. Er zijn vandaag andere prioriteiten waar ik in de eerste plaats mijn aandacht aan wil geven, zodat ik me niet verlies in gevechten want dit gaat niet zonder slag of stoot kunnen gebeuren.

**De voorzitter:** Het incident is gesloten.

---

