

C289 – WON17

VLAAMS PARLEMENT



Zitting 2007-2008

19 juni 2008

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR WONEN, STEDELIJK BELEID, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Johan Sauwens tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de achterstand bij infrastructuurwerken rond socialewoningbouw	1
Vraag om uitleg van de heer Mark Demesmaeker tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de niet-betrokkenheid van de Vlaamse Regering bij het project Novarode in Sint-Genesius-Rode	6
Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het ter beschikking stellen van woningen door sociale huisvestingsmaatschappijen onder de clause van een huurcontract ter bede	12
Vraag om uitleg van de heer Gino De Craemer tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het toewijzingsbeleid in de sociale huisvesting	14

Waarnemend voorzitter: de heer Wim Van Dijck

Vraag om uitleg van de heer Johan Sauwens tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de achterstand bij infrastructuurwerken rond socialewoningbouw

De voorzitter: De heer Sauwens heeft het woord.

De heer Johan Sauwens: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, dames en heren, ik heb hier veel over nagedacht. Ik vraag me af wat we hier samen kunnen aan doen, het is een collectief gegeven. Ik wil geen beleidsdiscussie voeren.

Dit sleept al lang aan. We willen zo vlug mogelijk, zo veel mogelijk woningen bouwen, maar intussen slagen we er niet in om de omgeving op tijd 'aan te kleden'. Ik heb dit zelf ervaren. Onlangs zijn dergelijke werken gestart in mijn gemeente. Het gaat om woningen uit 1999 waarvan de omgeving nu pas wordt afgewerkt! Op een andere plaats betreft het woningen uit 2001.

Ik ben gaan praten met de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en de ambtenaren. De dossiers liggen al tien jaar klaar, maar worden nu pas – waarschijnlijk – uitgevoerd. Mijnheer de minister, ik weet dat u daar ook bezorgd om bent, want u hebt de kredieten vorig jaar verhoogd met een substantieel bedrag. De vraag is of het altijd met kredieten te maken heeft. In grote mate wel, maar het heeft ook te maken met procedures. De gesubsidieerde infrastructuur in het Vlaamse Gewest is al jarenlang een verhaal van vallen en opstaan. Het heeft ook te maken met onduidelijke afspraken met het lokale niveau. Ik vind dat we er iets moeten aan doen, en meer dan we vandaag doen.

De reden ligt nogal voor de hand. De sociale woningen uit de jaren zestig waren van een veel mindere kwaliteit. Die verbetering is goed. De tijd dat men over sociale woningen als moderne krotwoningen sprak, is voorbij. We hebben ook heel veel geïnvesteerd in renovatie. Vandaag bouwen we mooie woningen: blokken van acht tot vijftien wooneenheden die echter vaak in een soort akkerland liggen. De huisvestingsmaatschappij of de mensen zelf proberen zich dan een beetje te behelpen. Men legt dallen en de mensen moeten van de ene steen naar de andere springen.

In mijn stad realiseerde Het Limburgse Tehuis een mooi project voor mindermobielen en bejaarden. Bewoners in rolstoelen moesten er ettelijke jaren lang door een dikke laag kiezels. Niemand nam het initiatief om daar iets aan

te doen, want er stond een project voor omgevingswerken op stapel. Dat kan niet. Dat stigmatiseert de sociale woningen en de bewoners. Ik begrijp dat we met de beschikbare budgetten zo veel mogelijk woningen proberen te realiseren, maar de omgeving hoort bij de degelijkheid van een bouwproject.

Misschien moeten we naar één aannemer gaan voor woning én omgeving. Het is onhoudbaar om de twee apart te laten realiseren. Ik hoorde in de afgelopen dagen nog andere suggesties. Daarom had ik een interpellatieverzoek ingediend, maar het Bureau heeft dat in zijn alwetendheid omgezet in een vraag om uitleg. Ik heb daar alle respect voor, dat weet u. Ik heb een hele reeks vragen.

Mijnheer de minister, bent u het ermee eens dat de infrastructuurwerken een essentieel onderdeel uitmaken van een sociale woonwijk en bijdragen tot de leefbaarheid van deze wijken? Uit alle studies blijkt dat de omgeving een impact heeft op de leefkwaliteit en op de rust in een wijk. De omgeving bepaalt mee of en hoe de wijk functioneert.

Hoe evolueerde het budget voor infrastructuurwerken socialewoningbouw de afgelopen tien jaar? Zijn hiervoor in de toekomst meer middelen gepland?

Hoe verhoudt deze evolutie zich tot de evolutie van het budget van de eigenlijke socialewoningbouw? Ik weet dat u de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij in 2006 de opdracht hebt gegeven de dossiers mee op te volgen. Heeft dat een merkbare verbetering tot gevolg?

Welke stappen hebt u ondernomen om deze kloof te dichten? Overweegt u een inhaaloperatie?

Is het mogelijk om in de toekomst de omgevingswerken gelijktijdig met de bouw van de woningen te laten uitvoeren? Daarmee bedoel ik: in hetzelfde jaar. Ik neem aan dat er wel een korte periode tussen kan zitten. Bent u het ermee eens een maximumtermijn in te voeren voor de periode tussen de bouw van de woningen en de infrastructuurwerken?

De voorzitter: De heer Roegiers heeft het woord.

De heer Jan Roegiers: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, ik sluit me graag aan bij de bezorgdheden van de heer Sauwens. Ik heb vorig jaar een uitgebreide schriftelijke vraag gesteld over de dossiers in Gent.¹ Toen bleek dat vijftien van de zeventien

¹ *Vr. en Antw.* VI. Parl. 2006-07, september 2007 (Vr. nr. 154 ROEGIERS).

aanbestedde dossiers – de oudste dateert van 2002 – nog niet afgewerkt waren.

We investeren inderdaad steeds meer in kwaliteitsvolle sociale woningen. Er worden inspanningen gedaan om architecturale pareltjes te bouwen. Het Vlaamse Gewest heeft die inspanningen de afgelopen jaren echt geleverd. Aangezien de omgevingsaanleg achterop hinkt, blijft het respect voor de woningen echter achterwege. Een verloederde omgeving leidt tot een waardevermindering van de sociale woningen zelf. Die vermindering leeft vooral in de geesten van de mensen. Iedereen weet dat een nette woonomgeving mensen ertoe aanzet alles een stuk netter te houden. Indien er geen nette omgeving is, is de kans groter dat de mensen minder zorg voor een aantal zaken zullen dragen.

De afgelopen jaren hebben we met de meerderheid de plichten van de huurders, onder meer de taalvoorwaarden, bepaald. We durven wel eens vergeten dat huurders ook rechten hebben. Een van die rechten is het recht op een nette en verzorgde woonomgeving. Ik heb net een aantal redenen aangehaald waarom ik dit belangrijk vind.

Socialewoningbouw en sociale huurders worden vaak in een hoekje geduwd. Wij doen dat niet. De mensen doen hier vaak meewarig over. Dit is de reden waarom we met betrekking tot architecturale en kwaliteitsvernieuwing zo veel inspanningen leveren. Vervelende situaties, zoals het uitblijven van de omgevingsaanleg, bevestigen vaak wat mensen al denken. Ze vragen zich dan af of we nu echt in die socialewoningbouw moeten investeren.

Net als de heer Sauwens zit ik al een tijdje te dubben over mogelijke oplossingen voor bepaalde problemen. Ik heb eens teruggesproken naar het antwoord dat de minister op mijn schriftelijke vraag heeft gegeven. Er zijn blijkbaar problemen met een klein aantal ontwerpers, die er niet in slagen binnen een korte termijn een definitief plan of bestek af te leveren. Soms wordt de aanvang van de omgevingsaanleg uitgesteld tot een volgende fase in de wijk is afgewerkt. Bovendien moeten vaak samenwerkingsakkoorden met steden en gemeenten worden afgesloten.

Het gaat om een open vraag. We moeten hier eens rustig van gedachten over wisselen. Zou het geen goede zaak zijn de omgevingsaanleg aan de steden en de gemeenten af te staan? Nu zorgt de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) voor het hele dossier. Als de omgeving is afgewerkt, wordt alles aan de stad of aan de gemeente overgedragen. Die moet alles dan verder onderhouden. Mijns inziens levert dit ongelooflijke vertragingen op: er moeten allerlei samenwerkingsakkoorden worden ondertekend, en de plannen moeten op elkaar worden afgestemd. Soms moet worden nagegaan hoe de aanleg van belendende straten of wijken zal verlopen. Hoe meer ik erover nadenk, hoe overtuigder ik word. We zouden de

steden en de gemeenten meteen moeten inschakelen, en de omgevingsaanleg van socialewoningbouwprojecten meteen aan de steden en de gemeenten moeten overdragen. Ik ben ervan overtuigd dat we op die manier sneller werk zouden kunnen leveren.

Voor zover ik dit kan inschatten, leeft bij heel wat steden en gemeenten de wens dit meteen in handen te nemen. Zij zijn er ook van overtuigd dat het een stuk sneller zou gaan. Mijn vraag sluit aan bij de vragen van de heer Sauwens. Mijnheer de minister, denkt u aan het afstaan van de hele procedure in verband met de omgevingsaanleg aan de steden en de gemeenten? Wat denken de andere Vlaamse volksvertegenwoordigers hierover? We zouden hierover rustig van gedachten moeten kunnen wisselen.

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Mijnheer de voorzitter, ik heb drie maanden geleden een gelijkaardige vraag om uitleg ingediend. Hoewel ik lid van het Bureau van het Vlaams Parlement ben, is die vraag om uitleg onontvankelijk verklaard. De heer Sauwens is tenminste toch al voorbij de voorzitter van deze commissie geraakt. *(Gelach)*

Ik denk dat de heren Sauwens en Roegiers een terechte bekommernis hebben geuit. We moeten er alles aan doen om deze zaken zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Huurders hebben uiteraard rechten en plichten. Ik hoor graag zeggen dat ze ook plichten hebben. Mijn ervaring met bouwmaatschappijen leert me dat vooral over rechten wordt gepraat. Wat de plichten van huurders betreft, kan de situatie ook worden verbeterd. Om rechten en plichten op een evenwichtige manier te behandelen, heeft de minister het voorstel gelanceerd om conciërges te installeren en andere ondersteuning te bieden.

Mijn bijkomende vraag betreffende de achterstand van de infrastructuurwerken bij socialewoningbouw betreft het verband met de ruimtelijke ordening, een bevoegdheid van minister Van Mechelen. Er zit heel wat vertraging op het afleveren van bouwvergunningen voor straten en woningen. Het duurt al snel twee jaar voor een bouwmaatschappij een antwoord krijgt. Soms zijn de vergunningen niet op elkaar afgestemd. Het gaat dan om de timing of om de afstemming tussen de infrastructuur en de woningen. Mijnheer de minister, bent u bereid uw beleid beter af te stemmen op de ruimtelijke ordening?

Mijn laatste opmerking betreft een persoonlijke visie en geen standpunt van mijn fractie. Of een overdracht aan de steden en de gemeenten voor een verbetering zou zorgen, moet nog blijken. Dit houdt in dat de middelen moeten worden overgedragen. Het geld mag niet enkel naar de grote steden gaan. Het landelijk gebied moet op een evenwaardige manier aan bod komen. Het

mag geen herverdeling ten gunste van Gent en Antwerpen worden. In dat geval zal mijn fractie dit voorstel allicht niet steunen.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, dit is een interessante problematiek. De heer Sauwens heeft zeker een punt. Deze discussie over het beleid zou zeker en vast het voorwerp van een interpellatie kunnen vormen. Dit overstijgt de casuïstiek van specifieke dossiers. Bovendien bevinden we ons aan het einde van een legislatuur. Dit onderwerp moet bij de vorming van een nieuwe regering deel uitmaken van de onderhandelingen.

Ik zal met de vraag van de heer Decaluwe beginnen. In feite heb ik dit enkel geleerd door veel op het terrein te komen. Als ik het goed heb begrepen, werd tot 1995 geen bouwvergunning voor de aanleg van met sociale huisvesting verbonden wegen gevraagd. Die wegen werden gewoon aangelegd.

De heer Johan Sauwens: Voordien was openbare werken een federale bevoegdheid. Die administratie was niet enkel verantwoordelijk voor de wegen, maar ook voor de bouwvergunningen.

Minister Marino Keulen: Hoewel dit niet in de titel stond vermeld, stond het ministerie van Openbare Werken ook in voor de ruimtelijke ordening en voor de huisvesting. Dit is zo gebleven tot in 1995.

Vorige week heb ik in Gent, waar ik de oplevering van een appartementencomplex dat door een pps-constructie is gebouwd, van de heer Mauroy vernomen dat voor 1995 voor dergelijke wegen geen bouwvergunning werd gevraagd. Die wegen werden aangelegd, en vervolgens lagen ze daar.

Ondertussen zijn we aan een forse budgettaire inhaalbeweging begonnen. Het punt blijft actueel. We moeten in de toekomst in de nodige budgetten voor de omgevingswerken voorzien. Er komt een nieuw decreet voor het grond- en pandenbeleid. We spreken hier over een verdubbeling van het krediet, van 400 miljoen euro tot 800 miljoen euro op jaarbasis. We spreken tevens over een verdubbeling van het aantal woningen dat we willen bouwen. De klemtoon ligt hierbij op de steden en de gemeenten die momenteel minder dan de helft van het Vlaams gemiddelde bereiken. We moeten hierbij ook oog voor de omgevingsaanleg hebben.

De budgettaire achterstand is voor een deel ontstaan omdat men vanaf 1999 bezig is geweest met een inhaalbeweging om extra sociale woningen te bouwen zonder dat de kredieten voor de omgevingsaanleg gelijke tred hielden. We zijn bezig met een inhaalbeweging sinds vorig jaar. De achterstand is nu budgettair gedekt. De projecten moeten nog worden uitgevoerd.

Mijnheer Roegiers, u pleit ervoor om dit aan steden en gemeenten toe te vertrouwen. Ik ben zelf een communist, maar ik weet niet of de steden en gemeenten in deze vragende partij zijn. Ik denk eerlijk gezegd van niet. Het verhaal van de 'eenaaneming' waarbij de huisvestingsmaatschappij optreedt als bouwheer voor de woningen en de omgevingsaanleg zal een en ander vergemakkelijken. Dit kan de vertragingen voor een groot deel structureel opheffen of reduceren. Nu zitten de woningen en alles wat daarmee te maken heeft zoals projectontwikkeling en vergunningen bij de huisvestingsmaatschappij. De omgevingsaanleg zit bij afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur. Die wachten tot de woningen er zijn om in actie te komen. Daar mis ik soms de aansluiting. Dat heeft soms ook te maken met de huisvestingsmaatschappij zelf. Een project kan in verschillende fases verlopen waarbij na elke fase wordt gezorgd voor de omgevingsaanleg. En cours de route wordt dan beslist om alles toch maar op het einde te doen en van de omgevingsaanleg één project te maken. Als de ontwerper dan zelf tekortschiet of faalt, dan komen we in een eindeloos verhaal. Ik geloof sterk in eenaaneming. Eén instantie moet verantwoordelijk worden gemaakt voor zowel de woningen als de omgevingsaanleg.

Mijnheer Sauwens, uiteraard kan ik enkel beamen dat infrastructuurwerken belangrijk zijn in een sociale woonwijk. Toch vereist uw vraag een genuanceerd antwoord omdat infrastructuurwerken in werkelijkheid opgedeeld moeten worden in twee onderdelen. Een eerste onderdeel omvat de werken die als essentieel worden beschouwd voor de bewoonbaarheid van het project. Een project zou onbewoonbaar zijn als deze essentiële werken ontbreken. Hier denken we aan het ontbreken van wegen of de toegang tot het project, het ontbreken van de riolering of van de essentiële nutsvoorzieningen zoals water en gas. Het hoeft geen betoog dat dergelijke werken een essentieel onderdeel uitmaken van een sociale woonwijk en bijdragen tot het bewoonbaar karakter van de wijk. Aan dergelijke werken werd en wordt dan ook steeds de hoogste prioriteit toegekend.

Een tweede groep werken zijn deze die de bewoonbaarheid an sich niet in het gedrang brengen, maar die wel degelijk bijdragen tot de leefbaarheid van de sociale woonwijken. Hieronder vallen de omgevingswerken: de aanleg van voetpaden met inbegrip van de afwerking van de opritten, laanbeplantingen en ontspanningsruimten. In ideale omstandigheden moeten ook die laatste werken zo nauw mogelijk aansluiten bij de bouwwerken, maar dit is in de praktijk niet altijd haalbaar. Zoals gezegd, werd en wordt in eerste instantie – en terecht – prioriteit verleend aan de essentiële werken waardoor in het verleden de pure omgevingswerken soms vertraging opliepen.

Het budget voor de aanleg van het publieke domein bij socialewoonprojecten is de voorbije tien jaar aanzienlijk

gestegen. In 1998 bedroeg het budget 21,5 miljoen euro. In 2006 was dit budget opgelopen tot 34 miljoen euro. In 2004 hebben we een eerste inhaalbeweging doorgevoerd van 7,1 miljoen euro extra via het Financieringsfonds voor Schuldafbouw en Eenmalige Investeringsuitgaven (FFEU). Vorig jaar heb ik specifiek voor het wegwerken van de achterstand bij de kleinere omgevingswerken in 18 miljoen euro extra voorzien. In 2007 kwamen we daardoor tot een totaalbudget van 52 miljoen euro om de omgevingswerken te financieren. Die 18 miljoen euro extra was eigenlijk de geïnventariseerde budgettaire achterstand die de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur in kaart had gebracht. Ze waren ook zeer verbaasd dat dit in een keer werd ingelopen.

Voor 2008 bedraagt het budget 30 miljoen euro. De verhoging in 2007 was eenmalig om de achterstand bij de kleinere omgevingswerken versneld weg te werken. Dat geld is allemaal benut. Daarnaast is met het nieuwe financieringssysteem voor de sociale huisvestingsprojecten opgenomen dat het bouwrijp maken van het terrein, inclusief de sloopwerken, nu aangerekend wordt op het investeringsprogramma, waardoor deze middelen overgeheveld zijn naar dit investeringsprogramma.

Zoals u weet, zijn ook de middelen voor de bouw van sociale huurwoningen in de laatste tien jaar merkkelijk verhoogd. Er bestaan traditioneel twee financieringskanalen: enerzijds de projectsubsidies, beter gekend als SBR (subsidie Bouw en Renovatie), die tot 1 januari 2008 toegankelijk waren voor alle initiatiefnemers, en anderzijds de investeringsprogramma's van de VHM (Vlaamse Huisvestingsmaatschappij), nu VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), die enkel voor de sociale huisvestingsmaatschappijen toegankelijk zijn. Met ingang van het nieuwe financieringssysteem voor de sociale huisvestingsmaatschappijen per 1 januari 2008 geldt SBR enkel nog voor de andere initiatiefnemers zoals gemeenten, OCMW's en het Vlaams Woningfonds. De sociale huisvestingsmaatschappijen financieren zich nu uniek via het investeringsprogramma van de VMSW. In 1998 was er voor SBR ongeveer 60 miljoen euro beschikbaar waarvan maar 14 miljoen euro werd aangewend. Dit budget is geleidelijk aan opgetrokken tot 82 miljoen euro in 2007. In 2008 is hiervoor nog in 8 miljoen euro voorzien omdat het gaat over de kleinere initiatiefnemers zoals gemeenten, OCMW's en het Vlaams Woningfonds. Deze vermindering is het gevolg van het feit dat de sociale huisvestingsmaatschappijen allemaal zijn aangewezen op het investeringsprogramma van de VMSW. Daar doen we nu ook een gigantische inspanning.

Wat betreft het investeringsprogramma van de VMSW bedroeg het totale volume in 1998 59 miljoen euro. Dit volume is in de afgelopen jaren opgetrokken en bedroeg in 2007 238 miljoen euro. In 2008 is dit opgetrokken tot 385 miljoen euro.

U ziet dat zowel de budgetten voor de infrastructuurwerken als die voor de bouw van de woningen de voorbije jaren fors zijn toegenomen. We zitten nu aan de capaciteitsgrenzen van de bouwsector. Vorig jaar was het een groot probleem om het geld op te krijgen omdat de bouwsector overbevraagd werd. Nu is er een dip waardoor er meer bouwcapaciteit beschikbaar is. Diezelfde aannemers bouwen natuurlijk ook privéwoningen, industriële gebouwen en wegen. Door het feit dat die markt iets minder goed draait, komt er nu capaciteit vrij voor onze sector.

De verhoging verliep echter niet volledig gelijkmatig. De nadruk werd tijdens de vorige legislaturen sterk gelegd op een bijkomend aantal sociale woningen. Daar zijn veel extra middelen voor vrijgemaakt.

Om de bewoonbaarheid van deze woningen te garanderen, werd absolute prioriteit gegeven aan de aanleg van de essentiële infrastructuurwerken. Eerder was een achterstand ontstaan bij de kleinere omgevingswerken, die zoals gezegd, niet essentieel zijn voor de bewoonbaarheid van de woningen, maar toch wel belangrijk zijn voor de leefbaarheid van de projecten. Met de extra financiële inspanning in 2007 van 18 miljoen euro, waardoor er in totaal 52 miljoen euro – een recordbedrag – beschikbaar was, is gepoogd deze achterstand weg te werken.

Anderzijds is het ook zo dat, als er in sommige projecten enkele jaren liggen tussen de bouw van de woningen en de aanleg van de wegen en de voetpaden, dit niet altijd met een gebrek aan budget te maken heeft. Ook andere factoren spelen een rol. Vaak gaat het om een combinatie van factoren. Zo zijn de voorbije jaren, door de invoering van nieuwe regelgeving, verschillende bijkomende taken opgelegd, die maken dat het voorbereiden en uitvoeren van infrastructuurwerken meer tijd vergen dan vroeger. Denken we maar aan de wetgeving op de veiligheidscoördinatie, het grondverzet, het uitvoeren van de watertoets, het opleggen van een voorafgaand archeologisch onderzoek, het voeren van overlegvergaderingen en stedenbouwkundige studies. Dit vereist telkens bijkomende contracten, proeven, opmaak van documenten, en aanvragen van conformverklaringen.

Voor de vergunningen in het kader van de sociale huisvesting moest men tot nu toe altijd naar de provincie gaan. In het nieuwe decreet moet de sociale huisvestingsmaatschappij naar de gemeente gaan. Daardoor kan korter op de bal worden gespeeld.

Een andere belangrijke factor die belemmerend werkte, was een onvoldoende coördinatie tussen de initiatiefnemers, en de niet optimale afstemming tussen de vroegere afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur, die de infrastructuurwerken opvolgde, en de VHM, die de bouwwerken opvolgde.

Dankzij Beter Bestuurlijk Beleid is de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur geïntegreerd in de VMSW. De afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur behoorde vroeger tot de Vlaamse Gemeenschap, maar is nu dus overgeheveld naar de VMSW waardoor er een structurele coördinatie is tussen de bouw van de woning en de aanleg van de infrastructuur. Dat probleem is nu dus van de baan.

Ik heb zonet al aangegeven dat de beschikbare kredieten voor de aanleg van infrastructuurwerken stelselmatig zijn verhoogd. Als we 1998 als referentiejaar nemen, moet worden vastgesteld dat de beschikbare middelen voor de aanleg van de noodzakelijke infrastructuurwerken jaar na jaar gestegen zijn, waarbij de laatste jaren onder mijn impuls een fikse inhaalbeweging is doorgevoerd: in 2004 7,1 miljoen euro extra via het Financieringsfonds voor Schuldafbouw en Eenmalige Investeringsuitgaven (FFEU), in 2007 18 miljoen euro extra voor een nieuwe inhaalbeweging.

De achterstand die de voorbije jaren is opgelopen bij de kleinere omgevingswerken, is met de operatie in 2007 weggewerkt. Om te vermijden dat in de toekomst opnieuw een achterstand wordt opgelopen, zal ik bij de begroting 2009 een verhoging van het budget vragen. Met het nieuwe decreet voor het grond- en pandenbeleid moet dit een bijkomende bekommernis blijven: niet alleen een verdubbeling van het aantal woningen, maar ook de bijbehorende budgetten.

Wat betreft uw vraag over het gelijktijdig laten verlopen van de bouwwerken en de infrastructuurwerken, moeten we er rekening mee houden dat dit technisch gezien meestal niet zo eenvoudig is. Dit is zeker het geval als er omgevingswerken moeten worden uitgevoerd, zoals voetpaden of opritten op hetzelfde moment waarop de andere aannemers nog volop bezig zijn met de afwerking van de woningen zoals het bepleisteren van de muren, de aanleg van het sanitair en de elektriciteit, de centrale verwarming. Om te vermijden dat de nieuw aangelegde voetpaden en beplantingen worden beschadigd, is het beter om de aanleg direct na de afwerking van de woningen uit te voeren.

Een goede coördinatie tussen deze werken is daarbij erg belangrijk. In de toekomst zal het daarom zo zijn dat de initiatiefnemer voor de bouw van de woningen, vaak een sociale huisvestingsmaatschappij, meer dan nu het geval is, ook de opdrachtgever voor de infrastructuurwerken zal zijn. Zodoende is er maar één bouwheer voor het totale project, wat de afstemming alleen maar kan bevorderen. Momenteel treedt de sociale huisvestingsmaatschappij op als bouwheer voor de woningen, en de VMSW afzonderlijk als bouwheer voor de infrastructuurwerken. Door beide processen bij één enkele bouwheer te plaatsen, is er meer garantie op een betere afstemming van beide.

Ook het invoeren van redelijke termijnen is uiteraard wenselijk. In de beheersovereenkomst met de VMSW

zijn dan ook deadlines opgenomen voor de aanleg van de infrastructuurwerken. Er is bepaald dat de tijdsduur wordt gemeten tussen de oplevering van de woningen en de aanleg van de infrastructuur, en hiervoor zijn maximale doorlooptijden vastgesteld. Zo is bijvoorbeeld vastgelegd dat in 95 percent van de woonprojecten de basisvoorzieningen – nutsvoorzieningen en essentiële toegangen – aangelegd moeten zijn binnen de vier maanden na de oplevering van de woningen, en dat eveneens in 95 percent van alle woonprojecten de afwerking van de omgeving uitgevoerd moet zijn binnen één jaar na de oplevering van de woningen.

De heer Johan Sauwens: Ik dank u voor uw antwoord, mijnheer de minister. U gaat in op mijn suggestie. De gemiddelde wachttijd in Limburg is immers vijf, zes, zeven jaar. Dat is enorm lang.

De terminologie van uw antwoord stoort me een beetje. Er is essentiële infrastructuur, namelijk de wegenwerken en de rioleringen. Daarvan zijn er zelfs aangelegd in de tijd van de wet-Brunfaut. Het is ook logisch dat men riolen niet legt per 100 meter, maar in een groter verband. Dan zijn er de niet-essentiële en de kleine omgevingswerken. Dat zijn de termen die u herhaaldelijk hebt gebruikt. Ik durf beweren dat een inrit van een woning, de parkeerterreinen, de gemeenschapsruimtes en de speelpleintjes essentieel zijn. Voor de sociale cohesie van zo'n wijk moeten de mensen elkaar kunnen ontmoeten in een aangename omgeving. Dat is nu niet het geval. We zitten in toenemende mate – ik zal de verantwoordelijkheid daarvoor vandaag niet aankaarten – met een multiproblemsituatie. De omgeving moet onmiddellijk mee worden aangepakt. Niet alleen de achterstand moet worden weggewerkt. Misschien kunnen we daarin slagen door te kiezen voor één bouwheer. Veel van de aanwezigen hier dragen lokale verantwoordelijkheid, de omgeving bepaalt mee het welbehagen van de wijkbewoners.

De gemeenten dragen later mee de last en het onderhoud. Het is geen slecht idee om de omgevingswerken over te laten aan de gemeenten, als we er niet in slagen om dit voor heel Vlaanderen in één hand te brengen. Veel gemeenten doen dat trouwens al, met voorlopige ingrepen, ze hebben er ook alle belang bij. Nu wordt men geconfronteerd met grensincidenten en met mensen die ergens zelf een tuintje of parkeerplek inrichten. Zoals de heer Roegiers zegt, dit imago verdienen de sociale woonwijken niet anno 2008.

De voorzitter: De heer Roegiers heeft het woord.

De heer Jan Roegiers: Uiteraard heb ik die suggestie niet uit mijn mouw geschud, mijnheer de minister. Die is er gekomen na een gesprek met mevrouw Karin Temmerman, bevoegde schepen in Gent. Zij heeft eigenlijk gezegd dat de omweg via de afdeling Gesubsidieerde

Infrastructuur overbodig was. Zij vond dat het sneller zou gaan als we alles in één hand brengen. Ik ben blij met de steun en de suggestie van de heer Sauwens. Laat ons daarover nadenken. Als we er niet in slagen de volledige afwerking te versnellen, ondanks alle suggesties en ideeën, dan kunnen we dat misschien overdragen aan de steden en gemeenten. Ze hebben er zelf alle belang bij.

Minister Marino Keulen: Mijnheer Sauwens, ik heb gezegd dat de kleinere omgevingswerken ontzettend belangrijk zijn voor de leefbaarheid van de woonwijken. Ik ben me daar terdege van bewust: de wegen en de riolering zijn essentiële omgevingswerken in de louter technische zin van het woord. Ik besef het belang van de inritten, de voetpaden en de

De voorzitter: Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van de heer Mark Demesmaeker tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de niet-betrokkenheid van de Vlaamse Regering bij het project Novarode in Sint-Genesius-Rode

De voorzitter: De heer Demesmaeker heeft het woord.

De heer Mark Demesmaeker: Mijnheer de minister, Novarode is een nieuw woningbouwproject in het centrum van de faciliteitengemeente Sint-Genesius-Rode. Ik zou dit dossier willen aangrijpen om de werking en rol van Vlabinvest ter sprake te brengen.

Ik verwijs eerst naar de schriftelijke vragen van de heer Van Nieuwenhuysen over dit onderwerp.² Uit het antwoord op zijn laatste vraag blijkt dat Vlabinvest in het werkjaar 2006 herhaaldelijk heeft geprobeerd in contact te komen met de eigenaar van de site Novarode, een oude industriële site, helaas zonder resultaat. Sedert deze pogingen is geen contact meer gezocht met de eigenaar. Vlabinvest probeert wel op de hoogte te blijven van de evoluties in dit dossier. De gemeente Sint-Genesius-Rode wil op Novarode een nieuw gemeentehuis realiseren, evenals openbaar domein aanleggen in de vorm van een openbaar park met flankerende woonzones. Aangezien de gemeente Sint-Genesius-Rode instaat voor de opmaak van dit BPA, is het bijgevolg dit openbaar bestuur dat alle troeven in de hand heeft.

De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant gaf in de zitting van 28 mei een gunstig advies over het BPA 'Papierfabriek Novarode'. De activiteiten van de voor-

malige papierfabriek en haar 300 werknemers in Sint-Genesius-Rode werden meer dan vijftien jaar geleden stopgezet. Reden hiervoor was onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden, gelet op de ligging midden in het centrum van de gemeente. De site ligt er vandaag verwaarloosd en verloederd bij. Het BPA vormt de juridische industriële bestemming van de gronden om in een centrale parkzone met flankerende woonzones. Hiermee wordt het startsein gegeven voor de creatie van 300 nieuwe woningen.

De regio wordt gekenmerkt door oude industriële sites, en we kennen de grote druk op woningmarkt daar. Dit plan verlost Sint-Genesius-Rode ongetwijfeld van een kankerplek en creëert een aangename woonwijk met parkomgeving pal in het centrum. Stedenbouwkundig en vanuit het oogpunt van kernversterkend beleid lijkt dit project dan ook perfect verdedigbaar. Maar, uiteraard is er ook de verfransingsdruk waaraan de Vlaamse Regering met een aantal maatregelen het hoofd wil bieden, en het hoeft geen betoog dat dit project in afgeleide orde een belangrijke impact kan hebben op de bevolkingssamenstelling en het Vlaamse karakter van de gemeente. Sint-Genesius-Rode telt 18.000 inwoners, waarvan er ongeveer 14.000 stemgerechtigd zijn. 300 extra woonegelegenheden maal 2,5 bewoners – u kunt allemaal rekenen.

Ik verwijs eveneens naar het aanvullend Vlaams regeerakkoord van 18 mei 2005: "Op het vlak van de sociale huisvesting heeft de Vlaamse Regering beslist om een bedrag van 25 miljoen euro vrij te maken zodat Vlabinvest zijn werkingsgebied kan vergroten, subsidies kan geven en een voorkeurecht kan uitoefenen. Naar aanleiding van deze maatregel wil de Vlaamse Regering voor de toekenning van een sociale woning en voor de uitoefening van een woonvoorrecht voor inwoners van de eigen gemeente uitgaan van de voorwaarde dat de kandidaten een maatschappelijke en sociaal-culturele binding hebben met het Vlabinvest-gebied. Wij zullen erover waken dat in het ruimtelijke orderingsbeleid een halt wordt toegeroepen aan het onverantwoord aansnijden van open ruimte en de sluipende uitbreiding van Brussel."

Inmiddels werd het voorkeurecht van Vlabinvest ook juridisch gerealiseerd via de wijziging van artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat het voorkeurecht betreft, door het decreet van 29 februari 2008. Die wijziging is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 26 maart 2008 en dus operationeel. Maar in dit geval kan het decreet niet worden ingezet omdat de betrokken wooneenheden niet voldoen aan de decretale voorwaarden, wat jammer is en meteen de beperkingen van dit instrument in het betrokken gebied zeer scherp stelt.

Tot slot verwijs ik nog naar een vorige discussie in deze commissie naar aanleiding van een vraag van de heer

² *Vr. en Antw.* VI. Parl. 2007-08, november 2007 (Vr. nr. 12 VAN NIEUWENHUYSEN), en *Vr. en Antw.* VI. Parl. 2007-08, maart 2008 (Vr. nr. 80 VAN NIEUWENHUYSEN).

Van Nieuwenhuysen waarbij deze problematiek eveneens aan bod kwam. Het ging over een woonproject op de terreinen van de VUB-ULB in Sint-Genesius-Rode.³

Mijnheer de minister, kunt u ons iets meer vertellen over de meest recente evolutie in dit dossier? Wat is de betrokkenheid van Vlabinvest nog in dit dossier? Kan Vlabinvest nog tussenkomen bij de aankoop van de wooneenheden?

Dit concrete geval toont de beperkingen aan van het voorkeepsrecht in het betrokken gebied, en dus ook de efficiëntie van het instrument. Moet hier geen rekening mee worden gehouden? Moeten wij daar onze lessen niet uit trekken?

Wat is de betrokkenheid van de Vlaamse Regering in dit dossier? Het is door zijn grootschaligheid en de betrokken gemeente zonder twijfel van belang in het licht van de realisering van de beleidsdoelstellingen van het aanvullend regeerakkoord van 18 mei 2005.

De voorzitter: De heer Van Nieuwenhuysen heeft het woord.

De heer Luk Van Nieuwenhuysen: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, het gaat hier in feite om een inтриest verhaal. Deze gemeente staat in het middelpunt van de belangstelling aangezien ze het doelwit vormt van de extraterritoriale ambities van sommige politici. Ze ligt in de fameuze corridor.

Die ambities zijn niet nieuw. Jaren geleden al hebben we voor deze evolutie gewaarschuwd, onder meer zeer uitdrukkelijk bij een vraag om uitleg aan minister Vandembroucke in 2006 toen we het hadden over de strategie voor een corridorgemeente in de Vlaamse Rand rond Brussel. We hebben toen – en bij ettelijke andere gelegenheden – gevraagd dat de Vlaamse Regering haar inspanningen voor het behoud van het Vlaamse karakter van de Rand in de eerste plaats op die gemeenten zou concentreren. We hadden het expliciet over Sint-Genesius-Rode en ook over Overijse. Het in die gemeenten kunnen houden van jonge gezinnen die eigenlijk uit de immobiëlenmarkt worden geprijsd is daar natuurlijk een heel belangrijk instrument in. Op die vraag is eigenlijk nooit ingegaan. Ik weet nog altijd niet goed of dat een kwestie is van niet willen of van niet kunnen – ik vermoed van beide een beetje. Alleszins, dit sleept al jaren aan. Ik vrees dat – zeker voor Sint-Genesius-Rode maar ook voor de andere faciliteitengemeenten – de mogelijkheden er niet op verbeterd zijn in al die jaren.

Het is heel spijtig dat deze Vlaamse Regering, en ook de vorige, twee grote kansen heeft gemist inzake Sint-

Genesius-Rode. Ik herinner me nog heel goed dat rector Els Witte van de VUB in 1997 de aandacht van de Vlaamse Regering vestigde op de mogelijkheid om die VUB-ULB-site aan te kopen en daar een woongebied te ontwikkelen. Mijnheer de minister, ik herinner me heel goed dat een van uw voorgangers, minister Peeters, daar zeer in geïnteresseerd was en zelfs overwoog om eventueel het instrument van de onteigening te gebruiken. Minister Anciaux zag al de realisatie van 1,8 hectare woonproject toen hij bevoegd was voor de Rand. Een aantal plannen was volgens hem zelfs al uitgewerkt.

Uiteindelijk heeft Vlabinvest, ondanks de bereidheid om samen te werken met een privé-investeerder, de zaak laten schieten omdat het allemaal te duur was. Mijn eerste vraag over Novarode dateert van 2002. Sindsdien hebben we regelmatig die boodschap gekregen: Vlabinvest heeft tevergeefs getracht op allerlei manieren contact te krijgen met de eigenaars van de site. Die hebben altijd de boot afgehouden. Uiteindelijk hebben ze de mogelijkheid van voorkoop door middel van de verkoop van aandelen weten te omzeilen.

In feite heeft de minister de vragen van de heer Demesmaeker op 18 januari 2007⁴ al gedeeltelijk beantwoord. In zijn antwoord op een vraag om uitleg van mevrouw De Wachter heeft hij verklaard dat met betrekking tot de ULB-VUB-site en met betrekking tot Novarode is besloten niet tot een aankoop over te gaan, in het eerste geval omdat het project niet realiseerbaar lijkt en in het tweede geval omdat de eigenaar weigert mee te werken. Wat Novarode betreft, heeft het misschien zin in te gaan op de suggestie woongelegenheden in het huidige private project aan te kopen. We mogen evenwel de territoriale aanspraken van de Franstaligen in Sint-Genesius-Rode niet uit het oog verliezen. Ik vrees dan ook dat het Vlaams beleid de afgelopen jaren heeft gefaald.

De voorzitter: De heer Glorieux heeft het woord.

De heer Eloi Glorieux: Mijnheer de voorzitter, de heer Demesmaeker heeft daarnet verklaard dat het project vanuit stedenbouwkundig oogpunt verdedigbaar is. Ik stel me daar vragen bij. Ik heb die vragen in de vorm van een schriftelijke vraag aan minister Van Mechelen voorgelegd. Ik heb nog geen antwoord ontvangen.

Het project houdt in dat op een oppervlakte van 3,9 hectare 300 woongelegenheden zouden worden gebouwd. Het zou om vier bouwlagen gaan. In Sint-Genesius-Rode, zowel in het centrum als in de stationswijk, geldt een reglement dat maximaal twee bouwlagen en een maximale nokhoogte van zeven meter vooropstelt. Het nieuwe project voorziet in vier bouwlagen en

³ *Parl. Hand.* VI. Parl. 2005-06, nr. C250-WON20, p. 1-4.

⁴ *Parl. Hand.* VI. Parl. 2006-07, nr. C71-WON5, p. 2-5.

een maximale nokhoogte van bijna veertien meter. Dat is bijna het dubbel. Hierdoor zou het onderscheid tussen de stad en het buitengebied meer en meer vervagen. Deze problematiek situeert zich uiteraard op het vlak van de ruimtelijke ordening. Sint-Genesius-Rode beschikt bovendien niet over een ruimtelijk structuurplan. Ik zal dit verder met minister Van Mechelen bespreken.

Sint-Genesius-Rode is een Vlaamse randgemeente met taalfaciliteiten voor Franstaligen en met een Franstalige meerderheid. De kans bestaat dat een dergelijk project de effectieve verdringing van de Nederlandstaligen nog meer in de hand zou werken. Vlabinvest is in dit gebied actief. Door middel van juridische spitsvondigheden is het voorkeepsrecht jammer genoeg omzeild. We moeten er dan ook op letten dat een nieuwe woonwijk met 300 woningen niet snel een getto wordt. Het is dan ook belangrijk voor een mix van woongelegenheden voor verschillende sociale groepen te zorgen. We moeten ernaar streven minstens 6 procent van de woningen voor sociale huisvesting voor te behouden. Dat betekent dat er nood aan overleg met de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) is. Voor zo ver ik weet, is daar momenteel nog geen sprake van. Ik vraag me dan ook af of een woonproject van dergelijke omvang in een Vlaamse randgemeente met taalfaciliteiten zonder de medewerking van Vlabinvest of van de SHM tot stand kan komen.

De voorzitter: De heer Kennes heeft het woord.

De heer Ward Kennes: Mijnheer de voorzitter, ik ken Novarode vooral omdat mijn echtgenote op een boogschiet daarvandaan is opgegroeid. Ik heb die site gedurende jaren ten gevolge van de leegstand achteruit zien gaan. Ik heb deze zaak dan ook met belangstelling gevolgd. Ik heb me steeds afgevraagd wat er in de toekomst met deze site zou kunnen gebeuren. Ik heb daarbij steeds aan woonproject voor Vlamingen gedacht.

De problematiek is bekend en reeds door verschillende aanwezigen geschetst. Bovendien is dit onderwerp al in eerdere vragen om uitleg aan bod gekomen. Het gaat om de verdringing van de Nederlandstaligen in deze heel dure, maar heel mooie gemeente. De ligging van deze gemeente is strategisch voor Vlaanderen, voor Wallonië en voor Brussel. Een gesprek over Sint-Genesius-Rode kan nooit enkel over het lokale belang gaan. Dat is jammer voor deze gemeente. De impact overstijgt steeds het lokale niveau.

We proberen de verdringing van de Nederlandstaligen in de Vlaamse Rand aan te pakken. We willen de betaalbaarheid en het mooie, sociale, groene en Vlaamse karakter bewaken. Onze inspanningen hebben in feite de naam Vlabinvest gekregen.

De heer Demesmaeker heeft erop gewezen dat het voorkeepsrecht is ingevoerd en ondertussen operationeel is.

We stellen echter vast dat het in de praktijk niet werkt. Dat is zeker het geval voor deze ideaal gelegen site. Novarode ligt tussen het station en de oude kern. Deze site nodigt uit tot de bouw van kwaliteitsvolle woningen. Dat het gemeentebestuur hier een gemeentehuis wil vestigen, lijkt me niet onlogisch. Dat is vanuit lokaal oogpunt zeker verdedigbaar. De vraag is wat er dan met het woonaspect moet gebeuren.

Indien we merken dat Vlabinvest niet werkt, moeten we ons durven afvragen of het hier niet om een papieren tijger gaat. De decretale wijzigingen hebben niet tot effectieve realisaties op het terrein geleid. Aangezien we nog steeds niet over een instrument beschikken, moeten we ons afvragen of we de juiste wijzigingen hebben doorgevoerd. Moeten we geen verdere stappen zetten? Die vraag is prangend in verband met dit dossier. Kan Vlabinvest zijn rol spelen, of gaat het om een papieren tijger? Indien zou blijken dat het om dit laatste gaat, moet worden bijgestuurd. De vraag is in welke richting we moeten bijsturen.

Kan de Vlaamse Regering in de huidige politieke context werkloos blijven toezien indien een project wordt uitgevoerd dat een blijvende impact op de bevolkingsamenstelling in een Vlaamse gemeente zou kunnen hebben? Het gaat hier om een taalgrensgemeente waarover de afgelopen dagen veel is gesproken. Het gaat dan om een corridor en om een annexatie. Deze zaken overstijgen het lokale niveau. In mijn ogen mag de Vlaamse Regering niet werkloos blijven toekijken.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, ik vind het altijd interessant naar de sprekers in deze commissie te luisteren. De heer Kennes vindt dat we niet werkloos mogen blijven toekijken.

Ik zou hem willen vragen dit eens te concretiseren. Hij vindt dat we woningen voor de Nederlandstaligen moeten bouwen. Voor mij is dat geen probleem, maar we moeten eerlijk zijn. Heel de wereld kijkt naar ons. We leven in een rechtsstaat, en moeten rekening houden met de Europese regelgeving. Politieke empathie met de stelling van de heer Kennes is mogelijk. Voor iemand die juridisch is gevormd, vind ik het wel een eigenaardige stelling. We kunnen een aantal instrumenten gebruiken. Dit zijn eigen pijnstillers. We kunnen een aantal reële feiten, zoals het Europees regelgevend kader, de rechtsstaat, de Grondwet en het eigendomsrecht, niet zomaar uitgommen. Ik kan me trouwens niet voorstellen dat iemand in het Vlaams Parlement dat zou willen.

Een corridor doorheen Sint-Genesius-Rode is te gek voor woorden. Ik denk dat iedereen in het Vlaams Parlement deze stelling zal bijtreden.

De hoge woonprijzen in de Rand zijn een belangrijk maatschappelijk gegeven. Het gaat om de hoogste prijzen in heel het land. Dit levert de mensen die in een bepaalde gemeente zijn geboren en getogen en daar een toekomst willen uitbouwen heel wat moeilijkheden op. We moeten echter rekening houden met de wettelijke grenzen. Dit lijkt misschien een dooddoener, maar dat is de realiteit. Ik sta open voor elk debat, maar het moet om werkbare formules gaan.

De heer Van Nieuwenhuysen is van mening dat we kansen hebben laten liggen. Ik zou hem willen vragen dit te concretiseren. Hij moet maar zeggen wat we hadden moeten doen, maar niet hebben gedaan. Zijn formulering is goedkoop. Dit is net het kampioenschap schematisch denken, dit heeft niets met de politieke realiteit te maken. Hij kan niet zeggen dat we op allerlei plaatsen eigendommen moeten kopen. De rechtsstaat bestaat, en het is de taak van het Vlaams Parlement en van de Vlaamse Regering om de rechtsstaat te verdedigen.

– *De heer Christian Verougstraete treedt als waarnemend voorzitter op.*

De heer Van Nieuwenhuysen moet maar eens een aantal potentiële projecten opsommen en eraan toevoegen hoe we die projecten zouden moeten uitvoeren. We moeten rekening houden met de wetgeving, met de democratie, met de Europese realiteit en de hieruit voortvloeiende regelgeving en met de bestaande eigendomsrechten. Elke eigenaar heeft bepaalde rechten. Het maakt niet uit wie de eigenaar is.

De heer Van Nieuwenhuysen is van mening dat we kansen hebben gemist. Hij beperkt zich echter tot een opsomming van projecten. Hij moet opsommen waar en wanneer we bestaande juridische kansen niet hebben gegrepen. Dit is te goedkoop. Van iemand die zo lang in het parlement zit, mogen we meer verwachten dan louter een opsomming.

Ik wil de juridische realiteit niet als dooddoener gebruiken. Ik heb de voorbije maanden intens meegemaakt dat de Europese Commissie – en dan heb ik het niet over de Raad van Europa – met argusogen volgt wat we op dat vlak doen. Inzake de Wooncode ben ik zeker van mijn stuk. We worden op de vingers gekeken op het vlak van taalbereidheid in de sociale huisvesting. We moeten tekst en uitleg geven. Alle processen worden van nabij gevolgd. Dat is een realiteit. Er wordt gezegd dat we daarmee moeten lachen, maar het is wel een realiteit waarmee rekening moet worden gehouden. Het is het supranationale gezag dat alle wetgeving hier vandaag vastlegt en bepaalt. Europa zorg voor heel wat welvaart, maar een nadeel is dat men van alles wat hier gebeurt op de hoogte is. Ik denk ook aan de bouwkavels in Zaventem. Men zal zich daarvoor moeten legitimeren. We zullen zien wat er gebeurt. We zullen de gemeente zoveel mogelijk helpen.

Het is geen eenvoudig proces. Wie beweert dat dit wel zo is, nodig ik uit om dit hier ook hardop te zeggen, uit te leggen waarom dat zo is en waarom we ons niets van Europa moeten aantrekken.

De Vlaamse Regering doet wat ze moet doen. Vlabinvest heeft nooit meer middelen gehad: noch juridisch, noch wat het werkingsgebied betreft, noch wat financiële middelen betreft. Mijnheer Kennes, Vlabinvest is geen papieren tijger, maar moet ook met bepaalde realiteiten rekening houden.

Het dossier Novarode is me uiteraard niet onbekend. Het betreft een groot project met heel wat mogelijkheden op een site waar vroeger een grote papierfabriek was gevestigd, met onder meer 300 woningen. Een van de laatste ontwikkelingen betreft inderdaad het feit dat de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in de zitting van 28 mei 2008 een gunstig advies gaf voor het bijzonder plan van aanleg 'Papierfabriek Novarode'. Dit BPA is evenwel nog niet goedgekeurd. Zoals het nu voorligt, behelst het BPA onder meer een parkzone met flankerende woonzones.

De tussenkomst van Vlabinvest in dergelijke projectrealisaties is uiteraard gewenst. Dergelijke grote projecten houden meerdere opportuniteiten in en Vlabinvest zou hier een inbreng moeten kunnen hebben. Dit vereist vanzelfsprekend de bereidheid van de lokale initiatiefnemers om samen te werken met Vlabinvest. Op het terrein is dit niet steeds het geval. Zoals ik al eerder heb geantwoord in deze commissie, heeft Vlabinvest sinds begin van het ontwikkelingsproces herhaaldelijk geprobeerd om betrokken te worden in dit dossier, helaas zonder positief gevolg. Vlabinvest is niet passief gebleven, maar doet wat het moet doen.

Vlabinvest probeert tot op vandaag wel op de hoogte te blijven van de evoluties in dit dossier, maar wordt in dit kader niet gecontacteerd door de lokale betrokken instanties. Tot nog toe zijn noch Vlabinvest noch een sociale huisvestingsmaatschappij inhoudelijk betrokken bij dit project. Een bijdrage aan het project door Vlabinvest is momenteel dan ook niet haalbaar. Het type woningen dat in deze regio wordt aangeboden, ligt vaak sowieso al ver boven het budget van Vlabinvest. We praten dan over woningen waarvoor veel kapitaal nodig is. Als je die moet omturnen tot sociale appartementen, dan is de kostprijs dermate hoog dat er meteen een debat zou beginnen in het parlement. Er zou worden gezegd dat we bezig zijn voor de sociale huisvestingssector waar lange wachtlijsten zijn. Voor het geld dat wordt besteed, krijg je een dermate beperkt aanbod dat dit niet meer in verhouding is.

Daarenboven komt nog eens dat er na de aankoop veel te veel geïnvesteerd moet worden, vooraleer deze woningen kunnen worden gebruikt als sociale woningen.

Wat de vraag over het recht van voorkoop betreft, moet toch worden benadrukt dat de wijziging van het recht van voorkoop voor Vlabinvest perspectieven biedt. Vlabinvest kan nu via het recht van voorkoop rechtstreeks tussenkomen in verkopen. Op die manier beschikt men over bijkomende troeven. Neem daarbij dat de Vlaamse Rand in zijn geheel onder het toepassingsgebied valt. We zijn van negen naar 39 gemeenten gegaan. Het gaat over het hele arrondissement Halle-Vilvoorde met daarbij Bertem, Tervuren en Keerbergen. Heel Vlaams-Brabant staat eigenlijk onder druk.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 stipuleert immers dat alle onroerende goederen die liggen in een woningbouw of woonuitbreidingsgebied in de Vlaamse Rand vatbaar zijn voor het recht van voorkoop. Hierdoor wordt alvast voor Vlabinvest in een ruim instrument en een ruim toepassingsgebied voorzien, en dit is positief. Het is dus geen papieren tijger. Er zijn realiteiten. Mijnheer Kennes, u zegt dat we daar iets aan moeten doen. Ik sta daar open voor, maar dan moet u met sluitende oplossingen komen. Zo niet, dan maken we ons compleet ongeloofwaardig. Het moet iets zijn dat op het terrein haalbaar is, met respect voor een aantal essentiële rechten. Het moet ook de toets van Europa en supranationale instanties kunnen doorstaan en ook van het Grondwettelijk Hof.

Op het terrein stelt Vlabinvest echter vast dat het recht van voorkoop in enkele gevallen op een wettelijke manier kan worden ontweken. Zo is de eigendom van de site Novarode in de feiten tussen twee particulieren overgedragen via een vennootschapspatrimonium. Een overdracht als deze kan juridisch echter niet worden beschouwd als een verkoop. Bijgevolg is het recht van voorkoop niet van toepassing. We kunnen daar een hele boom over opzetten, maar deze juridische constructie bestaat. Als we dat na een uur discussie van de baan zouden hebben, dan zou ik zeggen: "Laat ons er meteen aan beginnen." Dat zet echter geen zoden aan de dijk. Ik zie niet in hoe dit wettelijk kan worden verhinderd, los van het feit dat daarvoor een meerderheid in dit huis moet worden gevonden. Het kan dan natuurlijk niet worden verboden voor die zes gemeenten alleen. De constructie van het vennootschapspatrimonium zou dan voor heel Vlaanderen of België moeten worden verboden – ik zou nogal 'een post pakken'.

Dergelijke ontwijking door toepassing van andere juridische figuren om een overdracht te realiseren vormen overigens geen onwettige praktijk. Deze praktijken belemmeren wel soms een verwerving voor Vlabinvest. Dit kan helaas niet vanuit de gewestelijke overheid worden opgelost.

Het komt de gemeente Sint-Genesius-Rode toe om het desbetreffende BPA inhoudelijk in te vullen. Mijnheer Glorieux, wat betreft de sociale huisvesting kijkt

Stedenbouw daarnaar, maar dat valt onder de verantwoordelijkheid van de minister van Ruimtelijke Ordening. Het is mijn ervaring dat Stedenbouw daar bij grootschalige projecten altijd werk van maakt. Het wordt zeker en vast bewaakt.

De gemeente Sint-Genesius-Rode heeft nog geen werk gemaakt van een gemeentelijk structuurplan, maar ook dit behoort in beginsel tot de prerogatieven van de gemeente. In dit kader moet de bevoegdheidsverdeling tussen het gemeentelijke en gewestelijke niveau worden geëerbiedigd. We kunnen niet voor de zes gemeenten andere wetgeving maken dan voor de 302 andere gemeenten: we moeten rekening houden met een algemeen wettelijk kader.

Ik sta open voor alle mogelijke suggesties, maar ze moeten juridisch sluitend zijn. Het kan geen opsomming zijn van dingen die zouden hebben gekund, maar u moet me dan wel zeggen wat er gekund had. Vlabinvest heeft zijn best gedaan, maar er zijn juridische restricties. Wie zegt dat die van de baan moeten, moet me ook suggereren hoe dat moet gebeuren.

De voorzitter: De heer Demesmaeker heeft het woord.

De heer Mark Demesmaeker: Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord. Het legt inderdaad bloot welke de beperkingen zijn van het instrument Vlabinvest. U zegt dat Vlabinvest zijn best heeft gedaan. De tussenkomst van Vlabinvest was gewenst, maar het is niet gelukt. De lokale partners, met het gemeentebestuur als gangmaker, moeten bereid zijn om een optreden van Vlabinvest mogelijk te maken. We weten allemaal wat de agenda van dit gemeentebestuur is en van de partijen die er de dienst uitmaken. Als er samenwerking is, kan Vlabinvest wel degelijk een krachtig instrument zijn.

Ik ben zeer blij met de uitbreiding van het werkingsgebied naar heel Halle-Vilvoorde. Ik draag verantwoordelijkheid in Halle. We zullen daar binnenkort een project realiseren in samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij waardoor het project kan voldoen aan de voorwaarden die Vlabinvest stelt op het vlak van toewijzing. Dat brengt een multiplicatoreffect mee waardoor het een erg krachtig instrument wordt. Natuurlijk is er medewerking nodig van het lokale bestuur. Dit is hier niet het geval, en ik vrees dat dit ook in de andere faciliteitengemeenten nooit het geval zal zijn. Het is de achillespees van het instrument.

Het recht op voorkoop is via juridische spitsvondigheden ontweken. Ik ben geen jurist. U zegt open te staan voor alle mogelijke suggesties. Laat ons nadenken hoe we dat kunnen oplossen. Ik geef toe dat ik het ook niet meteen zie. Het is wat het is. Voor dit project is het kalf jammer genoeg verdronken. Ik kijk vol ongerustheid uit

naar het effect van dit project en eventueel andere projecten op de cohesie en de sociale samenstelling van de toch wel zo belangrijke gemeente.

U hebt terecht op de wettelijke grenzen gewezen. Er zijn het Europese kader en de eigendomsrechten. Ik vind toch dat een voorrangbeleid zoals Vlabinvest probeert te voeren, legitiem is. De eigenheid van een gemeente proberen te bewaren – het groene karakter, het Vlaamse karakter – vind ik zeker en vast legitiem. Wat dat betreft, staan we ten opzichte van Europa sterk in onze schoenen. We moeten daar geen schrik van hebben.

De voorzitter: De heer Van Nieuwenhuysen heeft het woord.

De heer Luk Van Nieuwenhuysen: Mijnheer de minister, u bent duidelijk geweest in de vaststelling en erkenning dat de mogelijkheden beperkt zijn. Ze zijn beperkt door de wet en door het internationaal toezicht. Als we terugblikken op de laatste maanden en jaren, staan we bijna onder curatele.

U vraagt naar concrete voorstellen. Er was een mogelijkheid met de VUB-ULB-terreinen. Daar heeft men afgehaakt uit financiële overwegingen. Dat is wat u hebt geantwoord op de vraag om uitleg van 18 mei 2006. U zegt dat het bod dat werd gedaan, te laag werd geacht. Het is natuurlijk een kwestie van prioriteiten waarvoor de financiële middelen worden gebruikt. Ik blijf erbij dat er voor het project van de VUB-ULB naast dat van Novarode meer moeite gedaan kon worden.

Er is inderdaad voor meer middelen gezorgd voor Vlabinvest. De middelen worden wel gespreid over een veel groter gebied. Voor wat betreft de faciliteitengemeenten en Sint-Genesius-Rode in het bijzonder, is er de jongste jaren vrij weinig animo geweest vanuit Vlabinvest. Ik weet dat het moeilijk werken is in die gemeenten. Ik stel vast dat de extra middelen vooral naar gemeenten gaan in de Vlaamse Rand buiten de zes faciliteitengemeenten. Ik betwist niet dat die daar ook aanspraak op kunnen maken.

Begin jaren negentig is er een voorstel geweest van de heren Suykerbuyk en Van Vaerenbergh om naar het voorbeeld van Nederland te werken. Blijkbaar kon dat toen niet omwille van allerlei grondwettelijke overwegingen. Ik denk dat het toch wel de moeite loont om dat initiatief opnieuw te bekijken. Misschien zijn er inzake woonvestigingsbeleid mogelijkheden voor Vlaanderen, waardoor de situatie in de Rand, die alsmaar verslechtert, zou kunnen worden rechtgetrokken.

U zegt dat ik geen antwoord heb op die situatie. Ik heb inderdaad, binnen de Belgische context, geen antwoord. Maar ik trek daar dan ook mijn conclusies uit.

Minister Marino Keulen: Dat is ook het verhaal binnen de Europese context.

De heer Luk Van Nieuwenhuysen: Als het in Nederland kan, waarom zou het hier dan niet kunnen?

Minister Marino Keulen: Ik weet niet of het in Nederland zo kan. Ik stel alleen maar vast dat we in het kader van de Wooncode, in het kader van de sociale huisvesting, het gebruik van het Nederlands perfect kunnen legitimeren vanuit het oogpunt van de leefbaarheid en de relatie tussen huurder en verhuurder. Maar voor de eigendomsmarkt is dit heel moeilijk. Ik sta open voor juridische uitleg, niet voor louter maatschappelijke uitleg want Europa staat voor vrij verkeer van goederen, diensten, personen en kapitalen. Iedere keer opnieuw kom je dat tegen. We moeten er ook rekening mee houden dat de Eurocraten zichzelf ook geïnteresseerd voelen, want het gaat ook over hen. Ze volgen dat met argusogen. Vanuit de invalshoek van de leefbaarheid en de relatie tussen huurder en verhuurder heb je grond onder de voeten, maar voor de rest heb je juridische uitleg nodig. Met louter een maatschappelijke uitleg – op het ogenblik dat Europa staat voor vrij verkeer van goederen, diensten, mensen en kapitalen – krijg je een huizenhoog probleem.

Dit huis staat bol van het elkaar overtuigen. Maar als je je een beetje kritisch uitlaat over dit onderwerp, dan word je meteen beschouwd als een zwakke Vlaming. Als we op die weg voortgaan, is dat absoluut slecht. We komen dan alleen maar problemen tegen waarvan we onder elkaar hebben gezegd dat het geen problemen zijn, maar waarvan zij die iets slimmer zijn, ook meteen aanvoelen dat we niet België, maar Europa als tegenstrever zullen tegenkomen. En die tegenstrever houdt met weinig meer rekening dan louter juridische overwegingen.

De voorzitter: De heer Kennes heeft het woord.

De heer Ward Kennes: Er is hier een paar keer verwezen naar Europa. Als er referenda worden georganiseerd, dan zullen heel veel mensen zich op kleine details toespitsen waardoor Europa in heel veel landen een moeilijk gegeven wordt.

U hebt gelijk dat de wettelijke mogelijkheden beperkt zijn. Maar volgens mij moet er wel meer geld worden ingezet in die projecten. Ik denk inderdaad dat we het juridisch niet kunnen hard maken, maar het gaat om een project met een hoge woonkwaliteit, mooi gelegen, dicht bij een station, vlakbij een dorpskern. Uiteraard gaat het realiseren van een woonproject geld kosten. Maar dan moet Vlaanderen zich de vraag stellen of het bereid is om op een heel strategische plaats meer te investeren en iets extra te doen in het bovenlokale belang van die gemeente. Door haar ligging overstijgt ze nu eenmaal het lokale. Wij moeten alleen weten of we meer financiële middelen willen inzetten. Ik weet niet of Europa daarmee een probleem heeft.

Minister Marino Keulen: Budgettair is er geen probleem. We zullen ons op een zeker ogenblik wel moeten afvragen of de verhouding tussen de kostprijs en het aantal woningen verantwoord is.

De heer Ward Kennes: Terecht, maar dat gaat het niet meer alleen over het sociale karakter maar ook over het Vlaams karakter – en dat is ook de taak van Vlabinvest –, en dat kan je alleen maar met financiële middelen compenseren.

De heer Tom Dehaene: Ik wil bevestigen dat er zeer veel inspanningen zijn gedaan door verschillende partners, ook voor dit initiatief in Sint-Genesius-Rode. We moeten vaststellen dat het niet gelukt is. Dat kan in andere gemeenten ook gebeuren.

Het voorkeurecht is een zeer goed instrument, maar ook buiten de Rand wordt het omzeild door verkopen in onverdeeldheid, vruchtgebruik enzovoort. Dit staat los van de Rand en de faciliteitengemeenten in het bijzonder. Ik blijf het wel een goed instrument vinden. Het is ook goed dat Vlabinvest nu dit instrument heeft. Voor zulke grote projecten zullen we misschien andere instrumenten moeten gebruiken als we een vinger in de pap willen hebben. De Vlaamse Wooncode, het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening en de bepaling van het percentage sociale woningen bij grote verkavelingen, zijn instrumenten die we zullen moeten gebruiken in de toekomst. Ik zou zeker de instrumenten die er vandaag zijn – iedereen weet over welke ik het heb – niet onder vuur nemen, omdat ze belangrijk zijn, ook buiten de faciliteitengemeenten.

Het is dus zeer positief dat het werkgebied uitgebreid is tot heel Halle-Vilvoorde. De projecten waaraan wordt gewerkt, zijn daar een zeer goed voorbeeld van.

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 het ter beschikking stellen van woningen door sociale huisvestingsmaatschappijen onder de clause van een huurcontract ter bedde

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Mijnheer de minister, mijnheer de voorzitter, geachte collega's, de 'bezetting ter bedde' is een instrument dat het Hof van Cassatie sinds de jaren zeventig erkent als een onbenoemde overeenkomst. Pas met het creëren van dwingende overeenkomsten met strenge voorwaarden over termijnen, kwam

deze rechtsfiguur tot stand. Het typische aan deze overeenkomst is immers dat de eigenaar, los van enige wettelijke beperking, te allen tijde het gebruik van een woning kan stilleggen.

De bezetting ter bedde wordt in verschillende vormen toegepast. Via bijvoorbeeld het onteigeningsrecht kunnen de oorspronkelijke bewoners op basis van deze clause tijdelijk in hun woning blijven wonen. Ook een sociale huisvestingsmaatschappij kan, voor crisisopvang, een leegstaande woning ter beschikking stellen aan bewoners.

Een bezetting ter bedde is dus geen contract. Het is eigenlijk louter een afspraak waarbij de mensen kunnen worden verwittigd dat ze binnen een aantal dagen de woning zullen moeten verlaten. Een dergelijke overeenkomst betekent dat beide partijen overeenkomen dat de bezetting slechts precair van karakter is en dat er geen enkele waarborg wordt gegeven over de duur noch over de stabiliteit van de overeenkomst.

Een sociale huisvestingsmaatschappij stelt leegstaande woningen vooral ter beschikking in afwachting van toekomstige renovatie- of verbouwingswerken of sanering. Leegstaande woningen trekken vaak vandalisme en andere kleine criminaliteit aan. Om dit probleem op te vangen, proberen SHM's deze woningen toch enigszins nuttig te gebruiken als crisisopvangwoningen door het aanbieden van contracten bezetting ter bedde aan mensen die noodopvang nodig hebben.

Het gebeurt evenwel niet zelden dat tijdelijke gebruikers van een noodwoning al vrij snel het tijdelijke karakter van de bezettingsovereenkomst vergeten en zichzelf het statuut van sociale huurder menen te mogen toekennen. Dit levert vaak problemen op bij uitdrijving of als mensen die woning moeten verlaten.

SHM's hebben soms ook andere beweegredenen om die woningen ter beschikking te stellen, bijvoorbeeld omdat de procedure voor renovatie zeer lang aansleept. Het kan zijn dat een aanslag voor leegstand dreigt te moeten worden betaald, waardoor de SHM's die woningen ter beschikking stellen van mensen die noodopvang nodig hebben.

De noodwoningen onder een contract ter bedde worden verhuurd buiten het socialehuurstelsel, met alle gevolgen van dien. Vaak gaat het om woningen die nog nauwelijks verhuurbaar of bewoonbaar zijn en waarvoor de huurprijs ook heel laag is. Ze voldoen dan ook vaak in geen enkele mate aan de comfortbepalingen en veiligheidseisen. Ik weet niet of deze overeenkomsten vaak voorkomen, maar ik ken er wel een aantal.

Mijnheer de minister, kunt u meedelen hoeveel woningen er vorig jaar ter beschikking werden gesteld door

middel van dergelijk contract? Hoe lang lopen deze contracten reeds? Is er in de loop der jaren een evolutie inzake het afsluiten van huurcontracten ter bedde?

Als de huurcontracten ter bedde buiten het socialehuurstelsel vallen, vallen ze dan onder de regelgeving die van toepassing is op de private huurmarkt en dus onder de Vlaamse Wooncode? Zijn ze gebonden aan de kwaliteitsnormen? Of vallen ze hier net omwille van hun specifieke en tijdelijke karakter buiten?

Zijn aan de contracten ter bedde door de SHM bepaalde voorwaarden verbonden, bijvoorbeeld inzake kwaliteit en veiligheid? Zo ja, wie oefent hier dan toezicht op uit? Zo nee, bent u van plan om daarop in te spelen en een initiatief te nemen?

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Ik vind dit echt een interessante vraag. Ik heb hier nog nooit van gehoord. Ik ken geen woningen die daarvoor gebruikt worden. Ik weet wel dat bouwmaatschappijen één of twee woningen ter beschikking houden voor noodgevallen zoals brand of wateroverlast. Vallen die ook onder dat statuut? Komt dit vooral in grote steden voor? Of in heel Vlaanderen? Ik ben heel nieuwsgierig naar uw antwoord.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, collega's, naar het parlement komen is altijd een kans voor een minister. Ik word daar nooit dommer van. Dat meen ik oprecht.

Ik doe al vijf jaar Huisvesting. Ik doe dat zeer graag en het ligt me goed. Toch had ook ik nog nooit gehoord van 'ter bedde'. Ik bezoek elke vrijdagnamiddag het terrein. Iedereen in de sector volgt onze commissie op de voet. De belangstelling is enorm, men speelt erg kort op de bal. Ik sta daar telkens verbaasd van. Ook zij zullen wellicht iets bijleren. Inderdaad mevrouw Heeren, niemand kent dit, dit bestaat eigenlijk niet in de praktijk. Als er voorbeelden zijn, zijn ze mij onbekend.

Vooraf, mevrouw Hostekint, moet ik benadrukken dat er een duidelijk onderscheid moet worden gemaakt tussen een bezetting ter bedde en een huurovereenkomst. De verschillen tussen beide contracten – een bezetting ter bedde is wel degelijk een contract – ontstaan vooral door het feit dat een huurcontract een benoemde overeenkomst is, dit wil zeggen wettelijk geregeld hetzij in het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de Vlaamse Wooncode. Voor de bezetting ter bedde bestaat geen enkele normatieve grondslag. Het feit dat het hier gaat om een onbenoemd contract, impliceert dat er geen wettelijk statuut voorhanden is dat de rechten en plichten van deze rechtsfiguur regelt.

Een onroerend goed kan op verschillende wijzen ter beschikking worden gesteld van een andere partij. Het is pas indien de partijen of de rechtbank vaststellen dat de concrete situatie objectief niet te catalogiseren valt onder een benoemd contract zoals huur of bruiklening, of als een zakelijk recht – van gebruik en bewoning of vruchtgebruik – dat er sprake kan zijn van een bezetting ter bedde. De bezetting ter bedde houdt dan ook een zeer rechtsonzekere situatie in voor de betrokken bewoner. Daarom opteert het beleid voor schriftelijke huurcontracten waar de wederzijdse rechten en plichten van huurder en verhuurder klaar en duidelijk geformuleerd zijn.

Wat betreft uw eerste vraag over de toepassing van de bezetting ter bedde binnen de sociale huisvesting, moet worden gezegd dat deze rechtsfiguur maar uiterst sporadisch kan en zal voorkomen. In navolging van de Vlaamse Wooncode moet de sociale huisvestingsmaatschappij in principe verhuren volgens het socialehuurstelsel, wat een schriftelijk huurcontract impliceert. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) beschikt dan ook niet over cijfermateriaal dat weergeeft in welke mate de bewoning van sociaal woonpatrimonium gebeurt op grond van een bezetting ter bedde. Maar als dit gebeurt, zal dat zijn in zeer uitzonderlijke gevallen en vooral in bijzondere situaties, bijvoorbeeld in het kader van een tijdelijke verdere bewoning na opzeg van het contract.

Ook over de modaliteiten van deze bijzondere bewoningsvorm zijn geen gegevens voorhanden, en vaak zal de rechter die mee bepalen. Deze vormen van bewoning mogen niet verward worden met de verhuring buiten het socialehuurstelsel. Deze laatste zijn wel huurcontracten, maar dan van specifieke aard en ze zijn vaak omwille van een welzijnsproblematiek voorbehouden aan een bijzondere doelgroep.

Omwille van het uiterst sporadische karakter van de bezetting ter bedde is het niet mogelijk om hier een evolutie weer te geven in de duurtijd van deze contracten.

Wat betreft uw derde vraag, moet worden benadrukt dat de bezetting ter bedde niet gelijk te stellen is met de verhuring buiten het socialehuurstelsel. De overeenkomsten van bezetting ter bedde ontlenen precies hun ontstaansreden aan het feit dat ze niet onder een of ander huurstelsel vallen. Noch de woninghuurwet, noch het socialehuurrecht uit de Vlaamse Wooncode is op deze overeenkomsten van toepassing. Deze vormen zijn omwille van hun onduidelijke karakter niet wenselijk binnen de sociale huisvesting, maar kunnen voorkomen in bijzondere en tijdelijke situaties.

Inzake de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode moet elke woning binnen het Vlaamse Gewest aan deze normen voldoen, ongeacht welk contract of welke rechtsfiguur hier van toepassing is. Dit

betekent dat ook de woningen die bewoond worden onder de vorm van de bezetting ter bedde aan de minimale normen moeten voldoen. Dit is ook logisch, want de minimale normen mogen niet afhangen van de rechtspositie van de bewoner.

Uit het voorgaande blijkt dat de rechtsfiguur van de bezetting ter bedde juridisch niet diepgaand bepaald is, en vanuit deze optiek is het houden van toezicht op de correcte toepassing van deze figuur niet evident. Nogmaals, deze figuur komt maar sporadisch voor, en het is dan ook niet nodig om hier het toezicht speciaal mee te belasten. Het is veeleer van belang na te gaan of de wettelijke voorschriften nageleefd worden in de reguliere huurcontracten.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Ik dank u voor uw antwoord, mijnheer de minister. Dat was wat ik wou weten, namelijk hoe vaak het contract wordt gebruikt. Blijkbaar wordt het zeer zelden gebruikt. Ik ken wel enkele voorbeelden. Ik ben dan ook blij om te horen dat de kwaliteits- en veiligheidsnormen ook dan gelden, want in sommige gevallen heb ik daar mijn twijfels over. Vaak wil men mensen in een noodsituatie een oplossing bieden, dat kan ik begrijpen. Dat gebeurt dan onder sociale voorwaarden: aan een heel lage huurprijs. Dat gebeurt met de beste bedoelingen, maar dat kan niet als de woning niet aan de normen voldoet. Ik ben blij dat u dat bevestigt.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Ik vond uw antwoord zeer leerrijk. Ik zal het op mijn manier zeggen: dit is kraken met toestemming.

Minister Marino Keulen: Nee, dat klopt niet. Krakers treden sowieso buiten de wet. Dat is inherent aan kraken. Dat kan het niet zijn. Het gebeurt wel dat mensen tijdelijk kunnen blijven wonen in afwachting van hun verhuis. Ze betalen dan weinig of niets. Het kan ook tijdens renovatiewerken, als er enkele woningen leeg staan. Meestal laat men voor een renovatie het gebouw geleidelijk aan leegstromen om een globale renovatie te kunnen uitvoeren. Een aannemer van dakwerken gaat niet woning per woning te werk, zeker niet als het om rijwoningen gaat. Dat zijn gespecialiseerde firma's, die nemen een hele rij woningen tegelijk onder handen. Als een wijk niet meer voldoet aan de minimale veiligheidsnormen of als de nutsvoorzieningen ontbreken, gebeurt dat eigenlijk op dezelfde manier. Men sluit in heel de wijk het water of de elektriciteit af. In een flatgebouw schakelt men de liften uit.

Mevrouw Veerle Heeren: De noodwoningen zoals ik ze ken, vallen daar niet onder?

Minister Marino Keulen: Nee, die zitten daar niet bij.

Mevrouw Michèle Hostekint: Het statuut wordt vooral gebruikt bij renovatieprojecten waar woningen voor lange tijd leeg staan als de werken blijven aanslepen. Op die manier kan men mensen uit de nood helpen.

Minister Marino Keulen: Voor noodwoningen bestaan reguliere huurcontracten. U kent dat wel, we worden voortdurend aangesproken als mensen weten dat er ergens twee woningen leeg staan. Voor de bezetting ter bedde gelden de reguliere veiligheidsvoorzieningen en –normen.

Vlaamse huurders zijn goede mensen, maar ze zien iets tijdelijks nogal snel als iets structureels. We krijgen hen dan moeilijk uit hun noodwoning, ook al zeggen we op voorhand wel tien keer dat het maar – bijvoorbeeld – voor twee maanden is. 'They can't take no for an answer' zegt men in Engeland. Men aanvaardt dat niet. Die mensen gaan de burgemeester en iedereen die ook maar van ver of dichtbij iets te maken heeft met die huisvestingsmaatschappij aanklappen om hun klacht kenbaar te maken. Ze begrijpen niet dat men hen daar weg wil, ook al staat dat op papier en wordt dat in elk gesprek herhaald. Dat is moeilijk. Daarom willen een aantal maatschappijen daar gewoon niet meer aan beginnen. Ze hebben negatieve ervaringen opgedaan in het verleden. Ze wilden mensen helpen, maar dat eindigde in de grootste ruzie. Dat is toch wel het laatste wat mensen zichzelf willen aandoen.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van de heer Gino De Craemer tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het toewijzingsbeleid in de sociale huisvesting

De voorzitter: De heer De Craemer heeft het woord.

De heer Gino De Craemer: Mijnheer de minister, mijn vraag gaat over het toewijzingsbeleid in de sociale huisvesting. We lazen een paar weken geleden in de krant dat met de fusie van de vier Antwerpse huisvestingsmaatschappijen tot één stedelijke maatschappij een meer klantgerichte werking mogelijk wordt gemaakt. Zo moeten kandidaat-huurders zich niet meer op vier, maar op één plaats inschrijven en werd een eigen toewijzingsbeleid uitgewerkt.

Het nieuwe socialehuurbesluit biedt lokale besturen namelijk de mogelijkheid om een lokaal woonbeleid te ontwikkelen dat oog heeft voor de lokale woonbehoeften

en -omstandigheden. Concreet betekent dit dat lokale besturen in samenwerking met de lokale huisvestingsmaatschappijen en welzijnsactoren een eigen toewijzingsreglement kunnen uitwerken en hanteren waarbij rekening wordt gehouden met lokale bindingsfactoren, de woonbehoefte van specifieke doelgroepen en de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of wooncomplexen.

Mijnheer de minister, voor een stand van zaken had ik graag een antwoord op volgende vragen. Woonhaven Antwerpen, de nieuwe Antwerpse huisvestingsmaatschappij, ontwikkelde ondertussen een eigen toewijzingsreglement. Hoe verloopt dit bij de andere Vlaamse steden en gemeenten? Kunt u hiervan een stand van zaken geven?

Volgens de beleidsbrief Wonen 2007-2008 moeten de motieven en de verantwoording voor een eigen toewijzingsreglement worden getoetst en beoordeeld door het departement RWO, aangezien het een afwijking betreft ten opzichte van het reguliere regime. In welke mate acht u het nodig bij te sturen, en wat was daarbij de motivatie?

De ontwikkeling van een gemeentelijk toewijzingsreglement moet de lokale besturen de mogelijkheid en nodige autonomie verschaffen om op een efficiënte wijze een eigen woonbeleid op maat te voeren. Wordt deze doelstelling vandaag bereikt? Slaagt men erin een meerwaarde te creëren ten opzichte van de standaardregels voor de toewijzing van de woongelegenheden? Kunt u dit kort toelichten, rekening houdend met die drie verschillende aspecten?

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Ik heb toevallig een vraag om uitleg ingediend over het centrale wachtregister en de mogelijkheden over gemeenschappelijke wachtlijsten. Ik zal daar niet op vooruitlopen. Ik heb ook een vraag ingediend met betrekking tot het toewijzingsreglement. Ik vind het zeer nuttig dat men met een eigen reglement kan inspelen op lokale noden.

Ik ben benieuwd naar het antwoord van de minister. Ik weet niet of hij al over cijfers beschikt. In hoeverre maken de sociale huisvestingsmaatschappijen hier al gebruik van?

De voorzitter: De heer Dehaene heeft het woord.

De heer Tom Dehaene: Mijnheer de voorzitter, ik heb ook een schriftelijke vraag over dit onderwerp ingediend, meer bepaald over het aantal lokale toewijzingsreglementen die zijn uitgesproken. Misschien kan de minister hier ook iets over zeggen.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, er zijn hier weer heel interessante vragen gesteld. Er komen blijkbaar nog meer vragen over dit onderwerp. Deze vraag om uitleg komt echter wat te vroeg. Iedereen is namelijk nog volop bezig.

Het Antwerps stadsbestuur heeft formeel nog geen gemeentelijk toewijzingsbeleid ingediend. Ik weet dat Woonhaven Antwerpen druk aan het finaliseren van een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement werkt. Die werkzaamheden bevinden zich in de eindfase.

Wat het verloop van de gemeentelijke toewijzingsreglementen in andere steden en gemeenten betreft, vang ik heel wat signalen van het terrein op. Heel wat steden en grotere gemeenten hebben reeds het initiatief genomen een gemeentelijk toewijzingsbeleid te ontwikkelen. Het gemeentebestuur bepaalt de procedure die zal worden gevolgd om een gemeentelijk toewijzingsbeleid tot stand te brengen.

Aangezien het kaderbesluit sociale huur pas op 1 januari 2008 in werking is getreden, zijn de meeste gemeenten nog met het ontwerp van gemeentelijk toewijzingsreglement bezig. Bovendien moeten alle relevante huisvestings- en welzijnsactoren, zoals de centra voor algemeen welzijnswerk (CAW's), de OCMW's, de verenigingen waar armen het woord nemen, de bewoners en de sociale verhuurkantoren (SVK's) uit het toepassingsgebied zich over de voorstellen buigen. Aangezien ze zich hierover moeten kunnen uitspreken, moeten een aantal overleg- en toetsingsmomenten worden ingebouwd. Het is voor dit proces van belang dat een beroep wordt gedaan op de verantwoordelijkheid van en op de zelfsturing door de lokale actoren.

Deze cruciale pijler in het nieuwe socialehuurbesluit vergt onvermijdelijk een inloop- en probeerperiode op het terrein. Ter ondersteuning heeft het departement Wonen een brochure ter beschikking gesteld. De lokale gemeentebesturen kunnen tijdens het proces door het IVA Wonen, in samenwerking met het departement Wonen, worden begeleid.

Ik heb vernomen dat deze administraties momenteel regelmatig om steun en advies wordt gevraagd. Voorlopig beschikt enkel Brugge over een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement ter goedkeuring. In Leuven, Mechelen en Antwerpen bevinden deze reglementen zich in de ontwerpfase. Andere gemeenten, zoals Landen, Zoutleeuw, Machelen, Mechelen, Gent, Zele, Stekene, Zulte, Knokke-Heist, Tongeren en Zutendaal en het intergemeentelijk samenwerkingsverband Meetjesland hebben zich reeds informeel bij de administratie bevraagd.

De tweede vraag van de heer De Craemer vergt allicht enige situering. Het kaderbesluit sociale huur biedt

SHM's twee mogelijkheden om de toewijzing van de woningen te regelen. De verhuurder kan de standaardtoewijzingsregels volgen. Hij kan voor een minimale optie tot het voeren van een eigen beleid kiezen. Een optionele regel kan zijn om voorrang te verlenen aan kandidaat-huurders die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner van de gemeente zijn geweest of aan kandidaat-huurders die nog geen sociale huurder zijn. Dit laatste betekent dat ze voorrang op mutaties krijgen. De verhuurder kan ook een gemeentelijk toewijzingsreglement opstellen. Dit biedt meer armslag om op de lokale context in te spelen. Het van de standaardregels afwijkend reglement omvat een pakket aan maatregelen die de gemeente, in haar hoedanigheid van regisseur van het woonbeleid, kunnen bijstaan.

Concreet kan dan op drie gebieden worden ingegrepen. Het eerste gebied is de lokale binding. Het gaat dan om mensen die in de gemeente werken, om mensen wier kinderen in de gemeente naar school gaan of om mensen die al een aantal jaren wonen of hebben gewoond in de wijk waarin de toe te wijzen woning gelegen is. Het tweede gebied is de leefbaarheid. Het gaat dan om een ingreep in de bewonerssamenstelling. Op die manier kunnen ouderen, jongeren, werkenden of werklozen een woning krijgen. Die mogelijkheden moeten in samenhang met andere maatregelen, zoals het afleggen van huisbezoeken, het organiseren van opruimacties of het creëren van ontmoetingsruimtes, worden gehanteerd. Het derde gebied is een eigen doelgroepenbeleid. Het gaat dan om bejaarden, om alleenstaande ouders, om ex-gedetineerden, om ex-psychiatrische patiënten of om begeleid zelfstandig wonen voor mensen die uit de psychiatrie of uit de gehandicaptensector komen.

Om dit alles tot stand te brengen, is intens lokaal overleg tussen alle relevante huisvestings- en welzijnsactoren vereist. De CAW's, OCMW's, verenigingen waar armen het woord nemen, SVK's, bewonersparticipatieverenigingen, bewoners en mensen uit het samenlevingsopbouwwerk moeten tot een breed gedragen pakket aan maatregelen komen. Dit pakket moet reële noden aanpakken.

Aangezien de administratie nog geen gemeentelijke toewijzingsreglementen heeft beoordeeld, is er nog geen behoefte aan een bijsturing van het beleid. Indien in de toekomst zou worden vastgesteld dat het pakket aan maatregelen niet voldoende effectief is, zal ik niet nalaten de regelgeving bij te sturen.

Het is nog te vroeg om uitspraken te doen over de effecten van de lokale toewijzingsreglementen. Het ontwikkelingsproces is nog volop aan de gang. Ik vind het belangrijk dat al een lokale dynamiek op gang is gebracht. Alle betrokken actoren werken, onder leiding van de gemeenten, aan een sociaal huisvestingsbeleid op maat van de lokale context. Ik blijf er dan ook van overtuigd dat een gemeentelijk toewijzingsreglement een

bijkomend belangrijk instrument in de uitbouw van het lokale woonbeleid vormt.

De voorzitter: De heer De Craemer heeft het woord.

De heer Gino De Craemer: Ik dank de minister voor zijn antwoord. Het is op bepaalde vlakken misschien nog iets te vroeg. Ik dacht dat de steden en gemeenten al iets verder stonden. Ik dacht ook dat het reglement van Woonhaven Antwerpen al was afgewerkt. Het bevindt zich blijkbaar in de finale fase.

Ik vind het een goede zaak dat we kunnen vaststellen dat het spreekwoord eens wordt tegengesproken. Brugge moet zich blijkbaar niet achteraan plaatsen. Brugge heeft dit reglement zelfs als eerste ingediend. De andere steden volgen.

Mijnheer de minister, wordt het reglement van Woonhaven Antwerpen door de andere steden als voorbeeld gebruikt, of bestaan deze reglementen parallel naast elkaar?

Minister Marino Keulen: De situatie in Antwerpen is helemaal anders dan de situatie in Zutendaal, Stekene of Zele.

De heer Gino De Craemer: Ik dacht veeleer aan een vergelijking met andere grote steden, zoals Gent.

Minister Marino Keulen: Daar zal wel naar worden gekeken. De meesten hebben eigen ideeën en meningen. Soms valt de Antwerpse configuratie zelfs niet met de Gentse situatie te vergelijken. Iedereen kijkt naar de eigen methodologieën om te ontdekken hoe dit moet worden aangepakt en hoe het overleg moet worden georganiseerd. Een van de vragen is in welke mate het om een brede consensus tussen alle actoren moet gaan. Een gemeentebestuur kan besluiten de mensen te bevragen en eventueel een aantal ideeën op te pikken. Indien bedenkingen worden geformuleerd, kan toch worden besloten door te zetten. Het gaat immers om een groeiproces.

Ik maak me niet de illusie dat alle evenwichten meteen zullen worden gevonden. Onze samenleving is trouwens een veranderend gegeven. Ik kan me voorstellen dat in bepaalde wijken vooral jonge gezinnen met kinderen noden hebben. In steeds meer Vlaamse wijken ontstaan echter vooral bij de senioren bepaalde behoeften. Die behoeften werden pakweg tien jaar geleden helemaal anders ervaren. Ze zullen de komende jaren trouwens enkel nog scherper worden. De mensen willen langer zelfstandig blijven wonen. Dat is goed voor hen en voor ons budget. Ze zitten immers niet in een instelling. Die mensen zijn tegelijkertijd op zoek naar de nabije diensten en voorzieningen. Dit betekent dat ze bereid zijn binnen de deelgemeentelijke context te verhuizen. Iemand die gedurende 70 jaar in een

bepaalde deelgemeente heeft gewoond, moeten we niet naar het centrum laten verhuizen. Dat is voor die persoon al een nieuwe wereld. Elke gemeente zal eigen accenten moeten leggen. Hieruit zal blijken dat in bepaalde deelgemeenten andere noden leven.

De heer Gino De Craemer: Ik heb nog een laatste vraag over het Antwerps gemeentelijk toewijzingsreglement. Is er al een evaluatie geweest? Ik kan me voorstellen dat de Vlaamse Regering om juridische redenen kan ingrijpen. Ik weet echter niet in welke mate er kan worden ingegrepen. Ik veronderstel dat dit zeker kan indien er juridische flaters zouden zijn begaan.

Minister Marino Keulen: Dit reglement is nog niet klaar. We kunnen de zaken op de spits drijven, maar ik wil er toch op wijzen dat permanent een beroep op onze diensten wordt gedaan. De steden en gemeenten zien de Vlaamse overheid niet als een vijand. Ze vragen het IVA Wonen en het departement welke zaken al dan niet mogelijk zijn. Ze moeten rekening houden met de Europese context. Dit moeten we op elk vlak als onze tweede natuur beschouwen.

Het lokale niveau wil dat ook meteen correct doen. Daarom vragen de gemeentes permanent aan het IVA Wonen hoe het zit. Dat is een van de belangrijke opdrachten van die IVA: het ondersteunen van de lokale besturen op het vlak van huisvesting. Ik blijf erbij dat dit voor heel veel gemeentebesturen nog een witte vlek blijft. Huisvesting is gelijk aan ruimtelijke ordening, het afleveren van bouwvergunningen. We hebben een opening gemaakt in het lokale woonbeleid en de mogelijkheid om intergemeentelijk dingen te organiseren. Daar bestaat heel veel belangstelling voor. Dit gebeurt in samenspraak met Brussel.

De heer Gino De Craemer: Mijn laatste vraag had enkel tot doel de lokale autonomie te vrijwaren.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Alles draait erom hoe we ervoor kunnen zorgen dat mensen van verschillende culturen kunnen samenwonen in één blok. In het verleden zijn er allerlei pogingen gedaan die in strijd waren met de Europese regelgeving. De allochtonen zijn zelf ook vragende partij. Dat is een positief signaal. Ik interpreteer dat als een signaal van integratie. De vraag is hoe dit in een toewijzingsreglement kan worden ingebouwd zodat het ook juridisch correct is en niet in strijd met Vlaamse, Belgische of Europese regelgeving. Heel veel gemeenten hebben gedacht: "We zijn bevoegd en we zullen het eens snel regelen." Daarin kan het IVA Inspectie een belangrijke rol spelen.

Minister Marino Keulen: Het is het IVA Wonen en niet het IVA Inspectie.

Mevrouw Veerle Heeren: We spreken altijd van IVA Inspectie. Het gaat niet alleen om inspectie, maar ook over dienstverlening. Daarin kunnen ze een belangrijke rol spelen.

Minister Marino Keulen: Neen, het is wel degelijk het IVA Wonen. Met Inspectie zit je al snel in de strafrechtelijke sfeer van huisjesmelkerij. Hier gaat het echt om dienstverlening. Dit is een blanco terrein waar nog heel veel goed werk kan worden geleverd. Ik stel vast dat de ambtenaren en de verantwoordelijke schepenen erg waarderen dat ze in Brussel bij iemand terecht kunnen met hun vragen. Ik heb niet de indruk dat het meteen wordt gezien als 'eigen volk eerst', om het met een beladen term uit te drukken. Ze willen bepaalde leefbaarheidsaspecten bereiken en een voorrangsbeleid naar bepaalde groepen voeren zonder discriminerend op te treden.

Mevrouw Veerle Heeren: In die zin kijken heel veel andere gemeenten naar de grote steden die uiteraard worden geconfronteerd met een andere problematiek. Ik ben ervan overtuigd dat als er goede toewijzingsreglementen ontstaan, die binnen de kortste keren zullen worden overgenomen door de andere gemeenten.

Minister Marino Keulen: Spieken kan soms de samenleving en de mensheid dienen.

De voorzitter: Het incident is gesloten.
