

Nr. 53

VLAAMS PARLEMENT



Zitting 1996-1997

9 juli 1997

HANDELINGEN

PLENAIRE VERGADERING

MORGENVERGADERING

DECREET VLAAMSE WOONCODE

Inhoud

Nr. 53

Woensdag 9 juli 1997
Morgenvergadering

Berichten van verhindering	1
Ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode – 654 (1996-1997) – Nrs. 1 tot 8	
Algemene bespreking	1
Sprekers : mevrouw Veerle Heeren, verslaggever, de heren Marc Olivier en Ward Beysen, mevrouw Vera Dua, de heren Jacques Timmermans, Francis Vermeiren en Georges Cardoen, mevrouw Nelly Maes, de heren Christian Verougstraete, Etienne Van Vaerenbergh en Herman De Loor en minister Leo Peeters	
Regeling van de werkzaamheden	28

VOORZITTER : De heer Norbert De Batselier

- *De notulen van de jongste vergadering worden ter tafel gelegd.*
- *De vergadering wordt geopend om 10.05 uur.*

De voorzitter : Dames en heren, de vergadering is geopend.

BERICHTEN VAN VERHINDERING

Emiel Verrijken : gezondheidsredenen ;

Jacques Devolder : buitenslands.

ONTWERP VAN DECREET houdende de Vlaamse Wooncode
 – 654 (1996-1997) – Nrs. 1 tot 8
Algemene bespreking

De voorzitter : Dames en heren, aan de orde is het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode.

De algemene bespreking is geopend.

Mevrouw Heeren, verslaggever, heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren, verslaggever (*Op de tribune*) : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, beste collega's, de commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Stadsvernieuwing en Huisvesting besprak tijdens haar vergaderingen van 22 en 29 mei en vervolgens die van 12, 14, 18 en 19 juni het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode. Op 2 juli hield de commissie ook een hoorzitting met een aantal mensen die actief zijn op het terrein van de sociale huisvesting. Het ging meer bepaald om, de voorzitter van de Wooncodecommissie en een aantal delegaties van de Vereniging van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, de Vereniging van Vlaamse Provincies, het Vlaams Eigenaarssyn-

dicaat, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Woningfonds van de Grote Gezinnen.

Dit ontwerp, dat wel eens de grondwet van het woonbeleid wordt genoemd, heeft in de commissie aanleiding gegeven tot een zeer levendige discussie. Ik zal proberen hiervan een zo volledig mogelijk verslag te brengen.

De minister heeft het ontwerp van decreet toegelicht vanuit een zevental aandachtspunten : de evolutie van het huisvestingsbeleid naar woonbeleid ; het recht op wonen voor iedereen ; de aandacht voor de categoriale, territoriale en de sectorale selectiviteit ; de noodzaak aan objectieve kennis over het woonbeleid ; de doelmatigheid van het woonbeleid ; het democratisch karakter van het woonbeleid, en de rol van de gemeenten.

De minister verantwoordt de vervanging van de huisvestingscode door een wooncode met inhoudelijke en bestuurlijke overwegingen. Inhoudelijk stelt hij dat de zorg voor behoorlijke woonvoorwaarden veel meer inhoudt dan de bekommernis om elk huishouden een aangepaste woning ter beschikking te stellen. De economische en financiële gevolgen van een onbehoorlijke woonsituatie op onder meer de gezondheidszorg en onderwijs kunnen vandaag immers niet worden ontkend. Daarnaast veronderstelt behoorlijk wonen ook aandacht voor zowel de onmiddellijke als de ruime woonomgeving. Vanuit bestuurlijke overwegingen wordt met deze Wooncode de mogelijkheid ingebouwd om de verschillende stelsels in de sociale huisvestingssector op elkaar af te stemmen en te vereenvoudigen. Men wil vervolgens ook werk maken van de coördinatie met de elementen van het grond -en pandenbeleid die betrekking hebben op de huisvesting, en aandacht vragen voor de vereenvoudiging van de regelgeving in de woonwetgeving.

De minister benadrukte dat het recht op wonen uitvoerig wordt aangegeven in artikel 23 van de Grondwet, waarin op 31 januari 1994 het recht op een behoorlijke huisvesting werd opgenomen. De overheid verbindt zich ertoe inspanningen te leveren om iedereen woonzekerheid te garanderen in een woning van goede kwaliteit, aangepast aan zijn of haar persoonlijke situatie en die van zijn of haar gezin. De woning moet bovendien gelegen zijn in een behoorlijke woonomgeving en betaalbaar zijn.

De beschikbare middelen voor wonen en woonbeleid zijn echter beperkt. Selectiviteit is dan ook nodig. De categoriale selectiviteit moet het woonbeleid richten op iedereen die het op de woon-

Heeren

markt moeilijk heeft en in het bijzonder op de meest behoeftigen, kansarmen en kwetsbaren.

De minister wijst erop dat de doelgroepen van het woonbeleid worden omschreven in algemene zin. In de praktijk blijkt immers dat die door conjuncturele omstandigheden, omvang en karakteristieken veranderen. Er dient dan ook te worden vermeden die als onveranderlijke gegevens op te voeren.

Ten tweede was er aandacht voor de sectorale selectiviteit. Er wordt enerzijds gestreefd naar een uitbreiding van het aantal huurwoningen dat beschikbaar is tegen sociale voorwaarden, bij voorkeur in gemengde projecten, en anderzijds naar zorg voor de kwaliteit van het bestaande woningpatrimonium. Het ontwerp voorziet tevens in steun aan gezinnen en alleenstaanden die niet in staat zijn om op eigen kracht een woning te verwerven. Om het aantal huurwoningen, dat aan sociale voorwaarden ter beschikking wordt gesteld, te verhogen, zal ook worden getracht om de privé-huurwoningmarkt op verschillende manieren bij het woonbeleid te betrekken.

Daarnaast zal de woonkwaliteit worden nagestreefd door de invoering van veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en een conformiteitsattest. De kwaliteitsnormen zullen gelden voor alle woningen. Het conformiteitsattest is enkel bedoeld voor huurwoningen, te beginnen met de oudsten.

Ten derde is er aandacht voor het territoriaal selectief woonbeleid. Dat vloeit voort uit de vaststelling dat het beleid uit het verleden niet echt doelmatig bleek te zijn voor de bestrijding van de specifieke lokale woonproblemen, die vaak erg uiteenlopend zijn. Deze selectiviteit zal worden geconcretiseerd door de afbakening van woningbouw en woonvernieuwingsgebieden. Woningbouwgebieden zijn gebieden waarin de bouw van nieuwe woningen wordt gestimuleerd, terwijl woonvernieuwingsgebieden gebieden zijn waar de kwaliteit van de woningen zo slecht is dat de verbetering van de woonkwaliteit er moet worden aangemoedigd. De afbakening van deze gebieden zal gebeuren op grond van objectieve criteria.

Ten vierde beklemtoonde de minister de nood aan objectieve kennis en wetenschappelijk onderzoek, als een waarborg voor een behoorlijke probleemformulering en tevens voor het boeken van kwalitatief hoogstaande resultaten.

Het vijfde punt betreft een doelmatig woonbeleid. Dit veronderstelt niet alleen dat wordt voorzien in voldoende beleidsmiddelen, maar ook dat die middelen zo gericht mogelijk worden ingezet. Op die manier kunnen de meest prangende en vooral de meest fundamentele oorzaken van woonproblemen worden weggewerkt. De keuze voor dat doelmatig beleid behelst tevens uitspraken omtrent de bestuurlijke implicaties van een geïntegreerde aanpak. De minister suggereert hier een koerscorrectie van het traditionele, sectorale woonbeleid naar een voldoende geïntegreerd woonbeleid, waarbij vooral rekening zal worden gehouden met een beleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, maar ook met het welzijnsbeleid.

Het zesde punt behelst de Wooncode zelf. De basisreglementering, die we vandaag zullen bespreken, dient ook de voorwaarden van en de beperkingen op een behoorlijke huisvesting omvattend te regelen. Dit ontwerp onderschrijft ook het algemeen beleid inzake de openbaarheid van bestuur en onderwerpt actoren op het terrein uitdrukkelijk aan alle bepalingen die terzake gelden. De minister engageerde zich hier om in de uitvoeringsbesluiten het principe van openbaarheid en participatie verder concreet uit te werken en op die manier het woonbeleid ook verder te democratiseren.

De minister benadrukte tevens dat de overheid zich terdege moet laten adviseren wanneer ze een woonbeleid wil voeren dat gepast inspeelt op de noden van de bewoners. In eerste instantie zal daarvoor een Vlaamse Woonraad worden opgericht. Daarnaast zal het democratisch gehalte van het woonbeleid worden verhoogd door de erkenning van sociale verhuurkantoren en huurdersbonden.

Ten slotte is er de rol van de gemeenten. De minister ziet deze rol als tweevoudig. Enerzijds worden er een aantal verplichtingen opgelegd inzake woonkwaliteit. Anderzijds moeten de gemeenten meewerken aan het ontwerp van een gemeentelijk woonbeleid. De gemeente heeft de belangrijke taak op haar grondgebied de activiteiten en voorstellen inzake huisvesting van de verschillende betrokkenen te coördineren, en de correcte en tijdige uitvoering van sociale woonprojecten te garanderen.

Het ontwerp geeft ook aan de opdrachthouder voor de sociale huisvesting een belangrijke rol. Deze zal het gemeentelijk en het gewestelijk woonbeleid maximaal op elkaar af moeten stemmen, in de voorbereidende, de beslissende en de uitvoeringsfase. Tot slot beklemtoonde de minister het

Heeren

belang van de kleinschaligheid van woonprojecten, vooral met het oog op integratie in de lokale woonstructuur. Tevens wordt in het ontwerp ten behoeve van de huurder van een sociale woning de nodige aandacht besteed aan een zo groot mogelijke eenvormigheid van regelgeving voor de verhuring van woningen in de sociale sector.

U kunt zich inbeelden dat deze uiteenzetting van de minister de basis vormde voor een zeer boeiende gedachtewisseling. De nood aan een nieuwe huisvestingsgrondwet werd eigenlijk door alle commissieleden aanvaard. Vooral het feit dat deze code de coördinatie van de bestaande regelgeving regelt, kon op heel wat instemming rekenen. Tijdens de bespreking van de inhoudelijke aspecten kregen de volgende punten heel wat aandacht. Ten eerste waren er de voorbereidende werkzaamheden van de Wooncodecommissie. Ten tweede rees de vraag wat de doelstellingen zijn van het woonbeleid van vandaag. Ten derde was er de kwaliteitsbewaking. Ten vierde, de organisatorische aspecten van het woonbeleid. Ten vijfde, de rol van de sociale woonorganisaties van vandaag. Ten zesde, de instrumenten van het woonbeleid. En ten slotte, alles wat te maken heeft met de kwaliteit van de leefomgeving.

Ik wil even de meest in het oog springende facetten van deze bespreking nader toelichten. Herhaaldelijk werd in de commissie verwezen naar de in de voorgaande zittingsperiode door de Wooncodecommissie voorbereide teksten. Bepaalde leden wezen erop dat het huidige ontwerp in vergelijking met de eerste ontwerp teksten een grotere terughoudendheid aan de dag legt bij de inspraak en betrokkenheid van bewoners. Anderen beklemtoonden daarentegen dat niet elke belanghebbende partij bij de werkzaamheden van die Wooncodecommissie werd betrokken, ook vandaag niet. Dan gaat het bijvoorbeeld over de eigenaars.

De minister erkent dat de huidige teksten afwijken van wat de Wooncodecommissie oorspronkelijk naar voren bracht, maar hij verwijst daarbij naar wijzigingen aan de uitwerking van de woonkwaliteitsnormen : de vervanging van de woonvergunning door een conformiteitsattest, en een herschrijven van de planning van het woonbeleid. Dergelijke wijzigingen vindt hij niet meer dan normaal, daar de Wooncodecommissie voor hem een technische commissie was, waarbinnen men naar een compromis heeft gezocht.

Een tweede aspect waarover meer diepgaand werd gediscussieerd, behelst de doelstellingen van het

woonbeleid. Dat zijn onder andere de invulling van het recht op wonen, de sociale vermenging, de categoriale en sectorale selectiviteit en de bestrijding van de sociale fraude. Over het recht op wonen bestaan nogal wat uiteenlopende meningen. Sommigen menen dat het ontwerp dit principe zeker niet maximaal waarmaakt, anderen waarschuwen dan weer voor het creëren van verwachtingen die later niet hard kunnen worden gemaakt. In verband met de sociale fraude was zowat iedereen in de commissie het ermee eens dat dit fenomeen dient te worden bestreden. Over de wijze waarop dit moet gebeuren, bestaat echter minder eensgezindheid. Er wordt gewaarschuwd dat het recht op privacy van de mensen niet in het gedrang mag komen. Ook de minister keurt sociale fraude ten zeerste af, maar vindt pasklare oplossingen voor dit fenomeen niet zo evident.

Een derde belangrijk discussiepunt waaraan veel aandacht werd besteed is de kwaliteitsbewaking, inzonderheid de regeling met betrekking tot het conformiteitsattest. Verschillende leden wezen op de werklust die de invoering van zo'n attest voor de lokale besturen met zich mee kan brengen. Anderen waren van oordeel dat een attest niet ver genoeg gaat en een verzwakking inhoudt van de teksten van de Wooncodecommissie waarin werd gekozen voor een vergunningensysteem.

De minister wees erop dat de werklust voor de gemeenten niet mag worden overdreven. Hij benadrukte dat de regering erover zal waken dat het hele systeem administratief beheersbaar blijft. In eerste instantie zullen dan ook alleen maar de oude woningen in het systeem worden ondergebracht. Hij verwees ook naar de ervaring op het vlak van de heffing op leegstand en verkrotting. Daaruit blijkt dat gemeenten wel degelijk in staat zijn zo'n opdracht te vervullen. Hij zei eveneens dat er niet uitdrukkelijk wordt voorzien in een vergoeding voor de gemeenten om de kosten van het conformiteitsattest te compenseren. De minister verklaart dat hij hiervoor overleg zal plegen met de gemeenten en in het bijzonder met de Vlaamse Vereniging voor Steden en Gemeenten. Hij zal dat ook doen voor alle uitvoeringsmaatregelen met betrekking tot het conformiteitsattest.

Met betrekking tot de kwaliteitsbewaking verwees de minister naar de burgemeester, die traditioneel verantwoordelijk is voor de gezondheid en de veiligheid van de woongelegenheden op het gemeentelijke grondgebied. Ook de plicht van de gemeenten om in te staan voor de herhuisvesting van bewoners van overbewoond verklaarde woningen heeft verschillende vragen opgeroepen bij de com-

Heeren

missieleden, vooral in verband met de kosten van zo'n verplichting en de instantie die deze kosten uiteindelijk op zich moet nemen. De minister verwees daarbij onder meer naar de mogelijkheid om het OCMW, de socialehuisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren en het Vlaams Woningfonds te betrekken bij het zoeken naar een oplossing.

Het vierde punt houdt verband met de organisatie van het woonbeleid. Dit is een nieuw aspect in deze Wooncode. Er wordt daarbij nauw aangesloten bij het nieuwe beleid op het vlak van de ruimtelijke ordening. Er werden door de commissieleden vragen gesteld over de manier waarop de verschillende plannen in elkaar kunnen worden ingepast. Bepaalde leden vinden dat het verband tussen de Wooncode enerzijds en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen anderzijds vandaag onvoldoende tot uitdrukking komt. Ze denken dan ook dat de beleidsopties van de ministers met de bestaande regelgeving inzake ruimtelijke ordening zullen botsen.

Er werd ook om meer duidelijkheid gevraagd over het feit dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de socialehuisvestingsmaatschappijen projecten kunnen realiseren buiten de in de Wooncode voorgestelde gebieden. De minister beklemtoonde dat de Wooncode de voorschriften inzake ruimtelijke ordening in elk geval zal naleven. Over het gebruik van de reserves en de gevolgen voor de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal de minister overleg plegen met de minister voor Ruimtelijke Ordening. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zal bij dit overleg worden betrokken.

Het vijfde punt heeft betrekking op de sociale woonorganisaties. Bij de bespreking van het deel over de sociale woonorganisaties was er in eerste instantie een uitgebreide gedachtewisseling over de rol van de gemeenten in het woonbeleid. Het toevertrouwen van een coördinerende rol aan de gemeenten werd niet negatief beoordeeld. Wel zijn een aantal leden van oordeel dat het gemeentelijke huisvestingsbeleid onvoldoende aan bod komt. Anderen vroegen zich af hoe zo'n coördinatietaak er in de praktijk uit zal zien. Verschillende leden gingen dieper in op de rol die de Wooncode weglegt voor de VHM en de socialehuisvestingsmaatschappijen.

De aanduiding van deze betrokkenen als bevoorrechte uitvoerders van het beleid is voor sommigen moeilijk aanvaardbaar. Zij wijzen erop dat nieuwe

vormen van sociale uitsluiting door deze traditionele betrokkenen onvoldoende worden erkend. Anderen stelden zich dan weer vragen omtrent de uitwerking van de beheersovereenkomst met de VHM. Sommigen opperden de notie van een afdwingbaar contract tussen de overheid enerzijds en de VHM anderzijds wel te kunnen steunen, maar hebben nog vragen omtrent de mogelijkheid tot inspraak van dit parlement. Ze wezen erop dat het Vlaams Parlement over de inhoud van die beheersovereenkomst niets in de pap te brokken zal hebben. Een ander lid had dan weer bedenkingen bij de verplichte fusie van socialehuisvestingsmaatschappijen en stelde daarbij dat dit haaks staat op de vrijheid van vereniging. De minister verdedigde sterk deze zienswijze en stelde dat, wanneer een bepaalde huisvestingsmaatschappij ondermaats presteert of geen enkele dynamiek ontwikkelt, een fusie met een slagkrachtige maatschappij een van de meest aangewezen middelen is om dit te verhelpen.

Voorts stond de commissie ook stil bij de werking van een solidariteitsfonds en bij de beperking van het aantal betrokkenen op de markt van de sociale huisvesting. Bepaalde leden zien in deze beperking een essentieel element om een einde te maken aan de onstuitbare versnippering van de middelen over een steeds toenemend aantal betrokkenen.

Tot slot kom ik bij het zesde punt, namelijk de problematiek van het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht. Ook hieromtrent werden in de commissie zeer geanimeerde discussies gevoerd. Bepaalde leden zien in deze instrumenten een te zware ingreep op het recht van eigendom, een stelling die dan weer door andere leden werd betwist.

Heel wat vragen en opmerkingen die bij de algemene bespreking werden geformuleerd, kwamen nog gedetailleerder terug bij de artikelsgewijze bespreking. Bij deze artikelsgewijze bespreking werden meer dan 120 amendementen ingediend. In het kader van deze verslaggeving is het uiteraard onmogelijk om op al deze wijzigingen in te gaan, maar toch wil ik u de belangrijkste niet onthouden.

Belangrijke amendementen die werden ingediend, maar niet aangenomen, hadden onder meer betrekking op : de vervanging van de definitie van de term woonbehoefstig door gezinnen in een onzekere woonsituatie ; de wijziging van de definitie van de term gezin ; de subsidiëring van gemeenten voor het bouwen van sociale koopwoningen ; de invoering van algemene righthuurprijzen ; de schrapping van de plicht tot herhuisvesting ; de schrapping van de bepalingen in verband met het

Heeren

voeren van een sociaal grond -en pandenbeleid ; de bekrachtiging door het Vlaams Parlement van de beheersovereenkomst tussen de VHM en de Vlaamse regering ; de wijziging van de investeringsprogramma's ; de schrapping van de mogelijkheid tot verplichte fusie van bepaalde huisvestingsmaatschappijen ; de verlenging of verkorting van de termijn binnen dewelke sociale huurwoningen niet verkocht mogen worden, en de schrapping van de bepalingen met betrekking tot het recht van voorkoop en het sociaal beheer van woningen.

Ook een amendement dat voorzag in de instelling van een informatieplicht vanwege de huisvestingsmaatschappijen ten overstaan van de leden van de raden van gemeenten, OCMW's en provincies werd niet aangenomen. Niet omdat dit principe te verwerpen zou zijn, maar omdat een meerderheid van de commissieleden van oordeel was dat het hier een aangelegenheid betreft die meer te maken heeft met een mentaliteitswijziging – zowel van de betrokken maatschappijen zelf als van de leden van hun raden van bestuur – dan met een decretaal te regelen zaak.

Amendementen die wel door de commissie werden aangenomen, hadden onder meer betrekking op : de bevordering van de leefbaarheid van de woonomgeving, het prijsbewuste gebruik van ecologisch verantwoorde bouwmaterialen, de toegankelijkheid van de woningen, de omkering van de beroepsprocedures zodanig dat een beroep geacht wordt ingewilligd te zijn indien een beroepsinstantie binnen een bepaalde termijn geen uitspraak doet, de verplichting van de sociale woonorganisaties om in te gaan op een vraag tot overleg vanwege de gemeenten.

Mijnheer de voorzitter, het verslag is zeer lijk geworden. U zult het me wellicht niet kwalijk nemen dat ik het belangrijk vond om het zo waarheidsgetrouw mogelijk weer te geven.

Het globale ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode werd in de commissie aangenomen met acht stemmen voor, drie tegen en drie onthoudingen.

Ten slotte wil ik van deze gelegenheid gebruik maken om een woord van dank te richten aan de diensten van het parlement en aan de commissiesecretaris voor de zeer vlotte samenwerking, waardoor het ontwerp van decreet vandaag kan worden besproken. (*Applaus*)

De voorzitter : Mevrouw Heeren, ik dank u van harte voor dit zeer degelijke verslag.

De heer Olivier heeft het woord.

De heer Marc Olivier (*Op de tribune*) : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, ik sluit me graag aan bij de felicitaties van de voorzitter voor het zeer gedocumenteerde verslag van mevrouw Heeren. Iedereen die de besprekingen heeft gevolgd, weet dat deze bijzonder boeiend waren. Vele argumenten en beschouwingen hebben de discussie verlevendigd en de achtergrond en inhoud van het ontwerp verduidelijkt. Het is de grote verdienste van de verslaggeefster dat ze deze veelomvattende discussie op een zeer bevattelijke wijze heeft weergegeven.

Het is al meermaals gezegd dat met dit ontwerp van decreet een uiterst belangrijke stap wordt gezet, niet alleen naar een vernieuwd, maar vooral naar een vernieuwend huisvestingsbeleid. De jongste jaren heeft iedereen die enige activiteit ontloopte in het domein van de sociale huisvesting aangevoeld dat de Huisvestingscode niet meer voldeed als basistekst. Sedert 1970, het jaar waarin de Huisvestingscode is ontstaan, is er zeer veel veranderd, waardoor een nieuwe aanpak is gegroeid en er een antwoord geformuleerd dient te worden op heel wat nieuwe uitdagingen. In de Huisvestingscode zijn deze antwoorden niet te vinden. Een nieuwe huisvestingsgrondwet werd dus broodnodig.

In vergelijking met de Huisvestingscode bevat deze Wooncode dan ook heel wat nieuwe elementen, zoals het recht op wonen, de kwaliteitsbewaking, de territoriale planning, de erkende huurdiensten, de sociale verhuurkantoren en het recht van voorkoop... Dit zijn allemaal elementen die in 1970 helemaal niet op de voorgrond traden, maar die door de jaren heen aan belang hebben gewonnen.

Naast de decretale regeling van deze nieuwe instrumenten, wordt aan de bestaande een sterk gewijzigde invulling gegeven ; denken we maar aan de rol van de huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de OCMW's.

Mijnheer de minister, ik beken eerlijk dat onze fractie de totstandkoming van deze tekst met argusogen heeft gevolgd. Herhaaldelijk hebben we erop gewezen dat een fundamentele tekst zoals de Wooncode een aantal onontbeerlijke uitgangspunten dient te bevatten.

Een eerste belangrijk element is de gelijkwaardige behandeling van de eigendomsverwerving met de

Olivier

huursector. Een tweede element is het belang van het gezin. Een derde heeft betrekking op de prioritaire rol van de VHM en de sociale-huisvestingsmaatschappijen om het beleid op het terrein concreet gestalte te geven. Een vierde element betreft het tegengaan van gettovorming waarbij een ommezwaai van grootschalige naar kleinschalige projecten essentieel is. Dit ontwerp komt in grote mate tegemoet aan onze wensen en verzuchtingen.

Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, in de naamsverandering ligt vervat dat met deze tekst een nieuw tijdperk wordt aangevat. Er wordt niet langer gesproken over een huisvestingscode, maar over een wooncode. Men is geëvolueerd van bakstenen en het ter beschikking stellen van een huis naar een globale visie op het wonen, waar de mens en het gezin centraal staan. Deze globale visie houdt rekening met aspecten die zich situeren op het vlak van de woonomgeving, de materiële en sociale samenstelling van de buurt waar men woont, de uitrusting en de voorzieningen, en de communicatiemogelijkheden zowel binnen de buurt als naar buitenuit.

Door deze maatschappelijke evolutie komt men tot een tekst met een bredere opvatting. De klemtoon op aspecten zoals de kwaliteitsbewaking, iets wat de sector van de sociale huisvesting in beperkte zin overstijgt, kan daarvoor als illustratie dienen.

Een belangrijk uitgangspunt van de Wooncode is de realisatie van het recht op wonen en het gestalte geven aan dit grondwettelijk recht. Ik wil hierbij toch een waarschuwend geluid laten horen. Ik heb geen moeite met de opname van dit – inmiddels grondwettelijk geworden – principe in de Wooncode. Integendeel zelfs, als decreetgever is het onze plicht ons maximaal te engageren om van dit elementair mensenrecht een prioriteit te maken.

Ik wil wel waarschuwen voor het creëren van verwachtingen waarvan achteraf zou blijken dat ze in de praktijk niet kunnen worden ingevuld. De noden aan bijkomende woongelegenheden zijn enorm groot, maar de beschikbare financiële middelen om die nood te lenigen zijn jammer genoeg beperkt. De concrete realisatie van het recht op wonen zoals in de Grondwet én in deze Wooncode gesteld, zal dus niet voor morgen zijn. Mijnheer de minister, wij moeten dat nederig durven erkennen. De prijskaartjes vermelden verschillende tientallen miljarden frank in de loop van de eerstkomende jaren.

Een ander belangrijk aspect van deze Wooncode, dat onze CVP-fractie zeer nauw aan het hart ligt, betreft de kwaliteitsbewaking en de middelen die hij biedt om de verloedering tegen te gaan. Door de klemtoon te leggen op deze aspecten, overstijgt de Wooncode het niveau van de sociale huisvesting. De kwaliteit van heel wat woningen laat vaak te wensen over. Enkele tijd terug heeft dit parlement reeds een aantal minimale kwaliteitsvereisten opgelegd voor kamers en studentenkamers. Daarmee wordt paal en perk gesteld aan een aantal mensonterende praktijken die in die sectoren nog veelvuldig voorkomen. Ik ben dan ook zeer verheugd dat de toen ingeslagen weg in deze Wooncode consequent wordt verder gezet. Op de vooravond van de 21ste eeuw zijn wij het aan onszelf verplicht er zorg voor te dragen dat het woningbestand in Vlaanderen aan minimale kwaliteitsvereisten zou beantwoorden.

De studie met als titel : De staat van het woningbestand in Vlaanderen, toont overduidelijk aan dat de klemtoon valt op kwaliteitsbewaking en -verbetering. Dat is zeker geen overbodige luxe. Uit het onderzoek blijkt dat in Vlaanderen 438.000 woningen van middelmatige kwaliteit en 259.000 van een ronduit slechte kwaliteit staan. De woningkwaliteit blijkt tevens in nauw verband te staan met de ouderdom van de woningen. Van de vóór 1919 gebouwde woningen is meer dan 40 percent slecht en nog eens 30 percent middelmatig. De minister weet dus waar te beginnen.

Bijzonder verontrustend is de vaststelling dat het aantal slechte woningen door de jaren heen niet blijkt te verminderen, integendeel. In absolute cijfers neemt het gezamenlijke aantal woningen van slechte en middelmatige kwaliteit toe ; van 651.000 in de periode 1982-83 tot 697.000 in de periode 1994-95.

Ik kan begrijpen dat sommige leden vragen hebben bij de haalbaarheid en de verwerking van de regeling rond het conformiteitsattest. De heer Cardoen zal daar later uitgebreid op ingaan, maar het is mijn overtuiging dat de uiteindelijke resultaten van deze regeling duidelijk zullen opwegen tegen de kosten.

De strijd tegen de verloedering brengt ons overigens bij een aantal andere aspecten van deze Wooncode, zoals het aanpakken van de gettovorming en de nadruk op kleinschaligheid en inbreidingsgerichte projecten. U weet, mijnheer de minister, dat onze partij de gettovorming altijd heeft willen tegengaan. Het is dan ook positief dat het principe van de sociale vermenging in de

Olivier

Wooncode is opgenomen en dat de nadruk op kleinschaligheid zal worden gelegd. Aangezien dit wordt gecombineerd met een coördinerende rol voor de gemeenten, toch wel de eersten om op het terrein mistoestanden te constateren en passende oplossingen voor te stellen, kunnen ook op dit terrein concrete resultaten worden verwacht. Bovendien zullen de sociale woonorganisaties worden verplicht in te gaan op de vragen tot overleg van de gemeentebesturen. Dit geeft de gemeenten een daadwerkelijk instrument in handen om het lokaal huisvestingsbeleid te sturen.

Een ander aspect van deze Wooncode, waar wij als partij steeds voor hebben geijverd, is de volstrekt gelijkwaardige behandeling van de eigendomssector en de huursector. Het verwerven van een eigen woning is en blijft voor het grootste deel van de bevolking een streefdoel. De zorg voor de verwerving van een eerste gezinswoning dient een basisprincipe te zijn van elk huisvestingsbeleid. Het stimuleren van de eigendomssector biedt ook meer mogelijkheden aan de huursector. Hoe meer mensen in staat worden gesteld een eigen woning te kopen, hoe kleiner de druk op de huursector wordt. Dat kan ook mogelijk worden gemaakt voor kleinere budgetten, door anders of kleiner te bouwen. Kleinere woningen kunnen worden gesaneerd. Al te vaak wordt er overgegaan tot afbraak.

Mijnheer de minister, deze Wooncode kent een prioritaire rol toe aan de Vlaamse en aan de plaatselijke huisvestingsmaatschappijen. Dat onderdeel kan bij onze fractie op heel wat instemming rekenen. Sociale huisvesting blijft voor ons een prioriteit. Dit houdt vanzelfsprekend in dat een aantal andere betrokkenen in hun gesubsidieerde actiemogelijkheden worden beperkt.

Ik kan begrijpen dat sommigen daar vragen bij hebben, maar ik ben ervan overtuigd dat de toekomst zal uitwijzen dat dit de juiste weg is. De toevloed van het aantal betrokkenen waarmee we de voorbije jaren werden geconfronteerd, gecombineerd met een steeds verdergaande versnippering van de beperkte middelen over al die betrokkenen, dreigde contraproductief te werken. Met deze Wooncode zullen sociale verhuurkantoren weten waar ze aan toe zijn en zullen OCMW's, gemeenten en intercommunales een andere functie toebedeeld krijgen. Vooral de duidelijke taakomschrijving van de sociale verhuurkantoren kan bij mijn fractie op instemming rekenen. Niet omdat we problemen zouden hebben met het bestaan van deze instellingen, wel integendeel, heel wat daarvan

hebben de voorbije jaren heel verdienstelijk werk geleverd. Het was evenwel nodig erover te waken dat ze niet uitgroeien tot een parallel huisvestingscircuit en zich uiteindelijk op het terrein van de sociale huisvestingsmaatschappijen zouden begeven.

Mijnheer de minister, zoals u merkt sta ik in grote mate positief tegenover deze Wooncode. Er zijn evenwel een aantal elementen in vervat waar ik vragen bij heb. Een eerste betreft de territoriale planning, de onderverdeling in woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden. De territoriale planning is een van de basisprincipes van de Wooncode die het vernieuwend beleid inzake ruimtelijke ordening illustreert. Zonder afbreuk te doen aan de waarde van deze aanpak, wil ik erop wijzen dat deze gebiedsindeling niet ten koste van de specifieke doelstelling van sociale huisvesting mag gaan. Het is immers niet uitgesloten dat het nodig zal zijn woningen te bouwen in gebieden die niet als woningbouwgebied zullen worden omschreven. Ik wil van de minister duidelijk vernemen in welke mate dit nog mogelijk zal zijn.

Ik vrees ook dat er problemen zullen rijzen voor de reservegebieden. In deze gebieden werden heel wat middelen geïnvesteerd voor de uitrusting van kavels. Zullen deze, rekening houdend met de bepalingen op de ruimtelijke ordening, nog aangewend kunnen worden? Ik wil hier geenszins pleiten voor het omzeilen van de wetgeving op de ruimtelijke ordening, maar mijns inziens zou het niet onmiddellijk van een doordacht beleid getuigen indien die investeringen waardeloos zouden worden.

De voorzitter : De heer Beysen heeft het woord.

De heer Ward Beysen : Mijnheer Olivier, ik hoor het donderen in Keulen. U denkt dat het in de toekomst misschien nodig zal zijn woningen te bouwen in gebieden die daar niet voor bestemd zijn. U weet toch dat we hier ook het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bespreken. De regering ontwikkelt daarin een visie die uw bekommernis totaal onmogelijk maakt. Hoe kunnen binnen de marges van de regels van het Ruimtelijk Structuurplan woningen worden gebouwd in gebieden die daar niet voor bestemd zijn? Hoe ziet u dat?

De heer Marc Olivier : Wat u meent gehoord te hebben, heb ik niet gezegd, mijnheer Beysen. We wijzen erop dat de investeringen tot vandaag, van de VHM en erkende vennootschappen, niet ongedaan kunnen worden gemaakt. Bepaalde gebieden

Olivier

die hun bestemming al hebben gekregen, kunnen daar echter nog aan worden onttrokken.

Het inbreidingsbeleid heeft consequenties. Waar men vroeger buiten de dorps- of stadskernen kon bouwen, kan dat nu niet meer. Ook de VHM staat achter dat principe. In het Ruimtelijk Structuurplan komt inbreiding van de rand op de eerste plaats en daarna uitbreiding van de kern. Het gaat over deze gebieden waar nu in een infrastructuur is voorzien of die beperkt kunnen worden uitgebreid. U kunt gerust zijn. We hebben de vraag ook gesteld aan de collega's die zich over het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ontfermen en we kregen terzake volledige zekerheid.

De voorzitter : Mevrouw Dua heeft het woord.

Mevrouw Vera Dua : Mijnheer Olivier, is uw betoog een pleidooi om alle reservegebieden van de huisvestingsmaatschappijen te ontwikkelen tot sociale woonprojecten ? Als dit het geval is, zal Vlaanderen volledig worden dichtgebouwd.

We hebben ondertussen de bundel gekregen van alle reservegebieden van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Daaruit blijkt duidelijk dat dikwijls verkeerde investeringen zijn gebeurd. Het wordt hoog tijd dat deze maatschappijen de prijs voor die verkeerde investeringen uit het verleden betalen. Als we tenminste als uitgangspunt nemen dat we de open ruimte in Vlaanderen willen beschermen.

De voorzitter : De heer Timmermans heeft het woord.

De heer Jacques Timmermans : Voorzitter, ik denk dat de wetgeving op de ruimtelijke ordening duidelijk is. Als we meer macht en coördinatietaken aan de gemeenten toekennen, zullen deze in de eerste plaats proberen inbreidingsprojecten in te passen in het woongebied. Dit moet duidelijk gebeuren in de rode woonzone, zoals ingekleurd in het gewestplan.

Ik wil ook even antwoorden op de vraag van mevrouw Dua. Gemeenten die een woonuitbreidingsgebied willen aansnijden, moeten dat volledig conform de wetgeving doen. Er moet een woonbehoeftestudie voorhanden zijn, die duidelijk stelt dat alle andere als dusdanig ingekleurde woonzones ontoereikend zijn. Dat blijft onverkort geldig. De uitbreidingen naar de rand in die reservegebieden komen pas in laatste instantie in aanmerking. Dat moet uitvoerig worden bewezen met een studie,

zoals de wet op stedenbouw en ruimtelijke ordening eist.

De heer Marc Olivier : Ik geloof dat we volkomen op dezelfde golflengte zitten.

De heer Ward Beysen : Dat zullen we zien bij de inkleuring.

De voorzitter : De heer Olivier heeft het woord.

De heer Marc Olivier : Ook inzake het solidariteitsfonds leeft er bij de lokale huisvestingsmaatschappijen heel wat ongerustheid. Kan de minister garanderen dat de middelen van goed beheerde maatschappijen niet worden aangewend om de gaten te vullen van diegenen die niet zo nauwgezet hebben gewerkt ? Het mag er in geen geval op neerkomen dat er een versluizing gebeurt van middelen, waardoor goed-werkende maatschappijen voor hun goed beheer uiteindelijk worden bestraft in de plaats van beloond.

Ook niet onbelangrijk in de discussie over de Wooncode is de verwevenheid van de sector van de sociale huisvesting met andere initiatieven van de Vlaamse regering. Ik denk onder meer aan het sociaal impulsfonds, waarbij voor een beperkt aantal entiteiten een niet onaanzienlijk bedrag wordt gereserveerd.

Ik merk daarbij op dat er van die SIF-middelen nogal eens gebruik wordt gemaakt om projecten op te zetten in het kader van de huisvesting. We hebben er niets op tegen als dat gebeurt om aanpassingen en verbeteringen aan te brengen en om de kandidaat-huurders of -kopers een stap vooruit te helpen. Ik zou het echter ten zeerste betreuren indien er met SIF-middelen projecten zouden worden opgezet, die regelrechte concurrentie betekenen voor activiteiten van de lokale huisvestingsmaatschappijen.

Hierbij aansluitend wens ik ook te verwijzen naar het Mercurius-project van minister Van Rompuy. Dit project kan een belangrijke hefboom zijn met het oog op de herwaardering van de binnensteden. Om optimaal resultaat te boeken, moet ook de huisvestingssector zijn schouders onder dit project zetten. Een wooncode uitwerken en goedkeuren alleen is niet genoeg. Er moet een vergaande convergentie ontstaan tussen diverse initiatieven, ten einde op het terrein maximale resultaten te boeken.

Tot slot wil ik even stilstaan bij de kwaliteit van de leefomgeving. Dit is jammer genoeg een aspect dat

Olivier

slechts zeer summier in de Wooncode is opgenomen. De omschakeling van huisvestingscode naar wooncode wijst wel op het belang dat aan de woonomgeving wordt gehecht. Verdere concrete verwijzingspunten echter zijn er dienaangaande in de Wooncode niet terug te vinden. De goedkeuring van een amendement in de commissie dat ertoe strekt meer aandacht te besteden aan de leefbaarheid van de woonomgeving in de sociale huisvesting heeft hier wel enigszins een oplossing geboden, maar inzake de verdere uitwerking hebben we toch nog werk voor de boeg.

Mijnheer de minister, de uitwerking van een nieuw grondwet voor de huisvesting is ontegensprekelijk een mijlpaal. Met de goedkeuring van deze tekst is het werk evenwel niet afgelopen. Integendeel, ik zou zelfs durven zeggen dat het pas begint. Voor de diverse aspecten moeten nu de uitvoeringsbesluiten worden uitgewerkt, waarin de in de Wooncode gemaakte afspraken verder zullen worden geconcretiseerd. Ik denk hier onder meer aan de samenstelling van de Vlaamse Woonraad en de opdrachten die deze zal dienen te vervullen.

Wat de verdere uittekening van het huisvestingsbeleid betreft, is het belang van deze Woonraad niet te onderschatten. Hoe denkt de minister deze Woonraad samen te stellen? Heeft hij een profiel voor ogen van de mensen die hierin zitting moeten hebben? Zal de minister gebruik maken van de opstelling van de uitvoeringsbesluiten om te streven naar een eenvormige benadering van de toegang tot de sociale huisvesting? Ik kan hierbij opnieuw verwijzen naar de SIF-projecten, waarbij het niet onmogelijk is dat er andere criteria zullen worden gehanteerd om de in dat kader gebouwde woongelegenheden toe te wijzen. Zal de minister daarbij streven naar eenvormigheid teneinde alle mogelijke verwarring te vermijden?

Aansluitend bij de toewijzing wens ik tevens te verwijzen naar de eigendomsvoorwaarden die moeten worden nageleefd wil men in aanmerking komen voor een sociale woning. Voor bepaalde categorieën van mensen is die al te strikt. Denken we maar aan gepensioneerden die hun te groot geworden woning zouden willen ruilen voor een kleinere, sociale woning; denken we maar aan de mensen die in een faillissement zijn verwickeld, maar die door de strikte toepassing van de eigendomsvoorwaarde niet in aanmerking komen voor een sociale woning, noch wat de koop, noch wat de huur betreft. Namens onze fractie wil ik er bij

de minister op aandringen hier een oplossing voor aan te reiken.

In welke mate zal er werk worden gemaakt van de vereenvoudiging van de administratieve procedures die van toepassing zijn in de huisvestingssector? Als voorzitter van een regionale bouwmaatschappij kan ik me niet van de indruk ontdoen dat, niettegenstaande de bekommernis om de administratieve rompslomp te verminderen, met de nieuwe wetgeving de dossiers alsmear lijviger worden. In de commissie hebt u herhaaldelijk beloofd daar iets aan te zullen doen. Ik denk dat u nu een goede gelegenheid wordt aangeboden.

Een ander aspect dat moet worden uitgediept, betreft het systeem van de beheersovereenkomsten. Dit zal naar onze mening een vitaal onderdeel worden van de organisatie van de sociale huisvestingssector. Hoe zal de minister dit verder invullen en welke rol ziet hij weggelegd voor de opdracht houder in een maatschappij die een dergelijke beheersovereenkomst heeft afgesloten?

Stuk voor stuk betreft het hier aspecten die fundamenteel zijn voor de concrete uitwerking van deze Wooncode. We hebben dan ook dankbaar uw voorstel genoteerd. We hopen dat u dit ook in de commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Stadsvernieuwing en Huisvesting zult herhalen zodat we hierover nog van gedachten kunnen wisselen.

Mijnheer de minister, we staan volledig achter uw initiatief. In de commissie hebben we er vele uren aan besteed. Het bewijs hiervan is het aanzienlijk aantal amendementen. Ik wijs er mevrouw Dua, de heer Beysen en de heer Vermeiren op dat zij heel wat goede ideeën hadden en dat we de beste hebben geselecteerd. (*Gelach*)

De voorzitter : De heer Vermeiren heeft het woord.

De heer Francis Vermeiren (*Op de tribune*) : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, mijn goede collega, de heer Olivier, heeft gewezen op de goede sfeer in de commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden. Dat klopt. Maar het ontwerp dat voorligt, heeft eigenlijk niets met die goede sfeer te maken. Die sfeer werd gecreëerd door de goede voorzitter, die u tussen haakjes via een amendement hebt weggefloten. Bovendien wordt die goede sfeer door dit ontwerp niet bevorderd. Vlaanderen wordt vandaag geweld aangedaan. U zegt dat het slecht is dat de Vlamingen

Vermeiren

worden geboren met een baksteen in de maag. Daar ga ik echter absoluut niet mee akkoord.

Mijnheer Olivier, u hebt ook nog een andere bekentenis gedaan. U hebt uzelf de chef van de waterdragers genoemd. U sprak in dat verband over de volledige CVP-fractie, maar dat kan ik toch moeilijk geloven. Ik kom daar straks nog op terug. Ik kan moeilijk geloven dat u als waterdrager van de VHM, maar ook uit naam van uw fractie, de sprint aantrekt voor de socialistische minister Peeters. Ik zal dit proberen te illustreren.

Mijnheer de voorzitter, ik zou in mijn plicht tekortschieten als ik niet zou verwijzen naar het uitzonderlijke verslag dat we hebben gekregen. Zowel de verslaggeefsters als de diensten die aan dit verslag hebben gewerkt, hebben zeer goed werk verricht. Een goed verslag vormt immers de basis voor degelijk parlementair werk.

Collega's, het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode is uitgebreid aan bod gekomen in de commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Stadsvernieuwing en Huisvesting. Door het organiseren van enkele hoorzittingen kregen de belangrijkste betrokkenen de gelegenheid om ons hun standpunten – soms zeer kritisch – en hun op- en aanmerkingen op het werkdocument mee te delen.

Alle aspecten van het woonbeleid zijn aldus zeer ruim aan bod gekomen in het licht van het grondwettelijk recht op wonen : het recht op vrije keuze van de woning, het eigendomsrecht, het recht te beschikken over een passende woning, het recht op een behoorlijke omgeving, het recht op woonzekerheid, enzovoort.

Wat ons echter vooral is opgevallen, is het zeer rechtstreekse en ingrijpende overheidsoptreden door het aanwenden van nieuwe instrumenten. We zijn nu reeds bijzonder nieuwsgierig wat dit uiteindelijk zal opleveren. We zijn ook beducht voor de mogelijke gevolgen. Wat deze Wooncode in het vooruitzicht stelt zijn immers – en ik citeer : initiatieven om de prijzen te beheersen van gronden bestemd voor woningbouw en van panden bestemd voor bewoning. Einde citaat. Waartoe kan dit leiden ?

Het is duidelijk dat de Wooncode erop uit is het eigendomsrecht in zeer ernstige mate te beknotten. De Vlaamse regering, met name de minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid

en Huisvesting, hangt het zwaard van Damocles boven al degenen die in Vlaanderen onroerend goed bezitten : van de grote landeigenaar tot de kleine eigenaar van een eengezinswoning die hij verhuurt.

De minister zal moeten bekennen dat de trits nieuwe maatregelen waarmee de Vlaamse regering de jongste jaren op de proppen is gekomen, niet niks is. De Vlamingen zullen dit zeker in hun portemonnee voelen. Ik verwijs daarbij naar de verhoging van de onroerende voorheffing, de heffingen op leegstand en verkrotting, de bodemattesten die de verkoop van woningen afremmen, en de steeds striktere milieu- en stedenbouwkundige bepalingen.

De baksteen wordt steeds onverteerbaarder, en toch is de vindingrijkheid van de Vlaamse ministers blijkbaar nog niet uitgeput, te oordelen naar wat ons in de Wooncode wordt voorgeschoteld. Na de goedkeuring van de Wooncode zal een eigenaar die een kamer verhuurt, zich aan vijf verschillende regelgevingen moeten onderwerpen. Ik had reeds de gelegenheid om dit in de commissie aan te stippen. Wie meende dat de federalisering van ons land een verlichting van de bureaucratie met zich zou meebrengen en het contact met de burgers in iedere deelstaat vlotter zou laten verlopen, komt nogmaals lelijk bedrogen uit. Elke minister is blijkbaar van mening dat hij op het domein waarvoor hij bevoegd is, decreten moet uitvaardigen die voor vele jaren hun stempel op het beleid zullen drukken. Wat de burgers-kiezers hieraan hebben, is mij niet helemaal duidelijk, tenzij zij bereid waren de minister carte blanche te geven. Mijns inziens was dit zeker niet het geval.

Er is een uitdrukking die mij in het licht van de besprekingen in de commissie weer voor de geest komt. Zij luidt als volgt : *il faut avoir les moyens de sa politique*. In het Nederlands vertaald : men moet kunnen beschikken over de middelen om een beleid te voeren. Ik vrees voor de minister dat dit gezegde hier zeer toepasselijk is. De heer Olivier heeft hier ook al allusie op gemaakt. De Wooncode is zo omvangrijk, zo ingrijpend, dat heel wat maatregelen verzet zullen uitlokken bij de betrokken eigenaars. Zij hebben bij het opstellen van het ontwerp van decreet niet de minste inspraak gehad. Andere belangengroepen daarentegen werden wel geraadpleegd en konden een reële inbreng leveren. Ik heb het hier natuurlijk niet over de vijf minuten waarin een vertegenwoordiger van een bepaald eigenaarssyndicaat tijdens de hoorzittingen aan bod kwam. Dat was niet meer dan een alibi.

Vermeiren

Men schijnt duidelijk over het hoofd te zien dat in Vlaanderen het onroerend, persoonlijk eigendom-bezit instaat voor een belangrijk percentage van de woonbehoeften van de bevolking, in tegenstelling tot de sociale woningbouw. Trouwens, ondanks de operatie-Domus Flandria is de verhouding nog nauwelijks gewijzigd. De privé-woningbouw doet het momenteel vrij goed dankzij de lagere rentelasten. Hij behoeft nauwelijks stimulansen, tenzij misschien een verlenging van de lagere BTW-aanslag. Wat komt er trouwens terecht van onze unaniem goedgekeurde resolutie waarin we de regering vroegen werk te maken, in het kader van het overleg met de federale regering, van het behoud van die lagere BTW-aanslag ? Ik maak graag van de gelegenheid gebruik om deze vraag te stellen. Ik zie de minister al telefoneren, wat me verheugt.

Wil men de kandidaat-bouwers afschrikken of afremmen om de sector van de socialewoningbouw een belangrijkere rol te laten spelen ? De sociale woningbouw heeft zeker een rol te spelen, want er zijn behoeften die niet kunnen worden beantwoord door de particuliere woningbouw. Wie echter alles wil zetten op de sociale huisvesting, moet beseffen dat de huisvestingsmaatschappijen met leegstand kunnen worden geconfronteerd wanneer het aanbod de vraag overtreft. Ik verwijs naar bepaalde wantoestanden met onder meer Domus Flandria in Antwerpen. De heer Beysen heeft me hierover ingelicht.

Door de decreten van de Vlaamse regering zou de bouwsector kunnen dichtklappen. Ik denk hierbij aan het decreet op de Wooncode dat wij thans behandelen, het decreet op het RSV, de milieudecreten, en nog enkele andere. Dit zal misschien niet onmiddellijk gebeuren. Wanneer de genoemde decreten echter moeten worden toegepast, dan zou de federale minister van Financiën, maar ook de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, wel eens uit een nare droom kunnen ontwaken. Vele bouwlustigen dreigen immers met hun plannen in troebel water terecht te komen. Zij zullen delokalisatie verkiezen, in plaats van voor de rest van hun leven te worden geconfronteerd met stijgende financiële aderlatingen of loodzware bureaucratische rompslomp. Dit zal er niet op verbeteren indien partijvoorzitters regelmatig het woord vermogensbelasting in de mond nemen. Een dergelijke toestand – en ik vrees dat dit over weinige jaren het geval zal zijn – zal zonder twijfel tot een zware crisis in de bouwsector leiden. Die crisis zal men zeker niet te boven komen met initiatieven of investeringen in de sociale woningbouw. Hiervoor

zijn trouwens onvoldoende middelen aanwezig ; dat heeft de minister zelf te kennen gegeven.

Doch eens te meer wordt een kortzichtig beleid gevoerd. Men heeft geen oog voor de toekomst. De last zal worden gedragen door de volgende generatie. Men wil kennelijk op alle gebieden het privé-initiatief in Vlaanderen ontmoedigen, terwijl het overal elders, ook in Oost-Europa, wordt beschouwd als de motor van de vooruitgang en de welvaart. Een dergelijk beleid kunnen wij niet zomaar goedkeuren.

We zijn bereid om een sociaal beleid te steunen dat de kansarme en kwetsbare gezinnen, sommige bejaarden, eenoudergezinnen, alleenstaanden, grote gezinnen, gehandicapten en thuislozen een dak boven het hoofd verschaft. Maar dit decreet reikt veel verder. Onze fractie heeft trouwens, nog vóór de minister, het probleem van de kwaliteit van de woningen ter sprake gebracht. Dat is een aanwijzing dat de VLD belangstelling koestert voor de kwaliteit van het wonen.

Wat ons thans wordt aangeboden om de woonkwaliteit te verbeteren, is niet van aard om veel enthousiasme op te wekken, noch bij de eigenaars die rekening zullen moeten houden met een hele reeks nieuwe normen, noch bij de gemeentelijke diensten die deze normen zullen moeten hanteren. Welke die normen zullen zijn, blijft voorlopig een mysterie. Mag ik hier terloops verwijzen naar het Kamerdecreet, dat voor het Arbitragehof wordt aangevochten ? Men zwijgt daarover. Maar ook die ontwikkeling hebben we voorspeld tijdens de bespreking van dit decreet. De gewestadministratie zal zeker werk maken van de opstelling van die normen. Maar we vrezen dat het een bijzonder ingewikkelde aangelegenheid wordt, waarin een kat haar jongen niet zal terugvinden.

De gemeenten worden door de Vlaamse regering overstelpt met richtlijnen, die de normale administratieve werking steeds meer zullen hinderen en bemoeilijken. In zijn toelichting bij zijn ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode spreekt de minister over de rol van de gemeente in het ontwerpen van een gemeentelijk woonbeleid. Die rol kan ze slechts op basis van vrijwilligheid en autonomie vervullen.

Men legt dus nieuwe verplichtingen noch aan de gemeenten op. Daarvoor beschikken ze over het personeel, noch over de financiële middelen. Zal de regering voor het vervullen van die nieuwe formaliteiten middelen ter beschikking stellen ? In de

Vermeiren

commissie is de vraag dikwijls gesteld. Maar een degelijk antwoord is nog niet gegeven.

Deze beschikkingen voor het gemeentelijk woonbeleid worden een bron van betwistingen, van ergernis bij de betrokkenen, en ongetwijfeld ook van tegenstrijdige beslissingen. Het is mijn plicht om daar uw aandacht op te vestigen. Ik raad u aan om het verslag grondig te bestuderen, vooral de passus waarin ik de minister vroeg naar de verantwoordelijkheid van de burgemeester bij bijvoorbeeld het afleveren van de conformiteitsattesten. De minister heeft die vraag toen weggewimpeld. Naar mijn bescheiden mening heeft hij daarbij een zekere jurisprudentie gecreëerd. Zijn uitlatingen zullen wellicht nog dikwijls voor rechtbanken ter sprake worden gebracht. In feite kan men zeggen dat dit alles ertoe leidt dat de gemeentelijke autonomie steeds meer aan banden wordt gelegd.

Bovendien verwacht de Vlaamse regering dat de gemeenten informatie leveren voor een databank over wonen en woonbeleid. Ik ben ervan overtuigd dat de meeste van onze Vlaamse gemeenten niet of nauwelijks over gegevens beschikken die in de centrale databank van de Vlaamse regering zouden kunnen worden ondergebracht. Wie waarborgt de correctheid van de geleverde informatie ?

We kunnen ons eveneens vragen stellen bij de werkelijke rol van de opdrachthouder voor de sociale huisvesting, die het gemeentelijk en gewestelijk woonbeleid maximaal op elkaar moet afstemmen, zowel in de voorbereidende, de beslissings-, als in de uitvoeringsfase.

De voorzitter : De heer Olivier heeft het woord.

De heer Marc Olivier : Mijnheer Vermeiren, bereikt men met de Wooncode niet juist het tegenovergestelde ? U zegt terecht dat de opdrachthouder zijn taak vervult tussen het gemeentelijk en het bovenliggend niveau. Wat door deze Wooncode duidelijk wordt bepaald, is dat de gemeente de draaischijf zal worden van alles wat betrekking heeft op huisvesting. Daardoor kan zij initiatieven nemen om de actoren bij elkaar te brengen in de algemene context van haar eigen beleid. Is dat niet precies de grote stap vooruit ?

De voorzitter : Mevrouw Dua heeft het woord.

Mevrouw Vera Dua : Ik wil onmiddellijk reageren op de opmerking van de heer Olivier. Ik had in die zin een amendement ingediend waarin artikel 29

expliciet werd vervangen en waarin zou worden opgenomen dat de gemeenten daadwerkelijk de coördinerende rol zouden vervullen. U hebt dit amendement met veel enthousiasme weggestemd, mijnheer Olivier. Uw bewering is dan ook op niets gebaseerd. Integendeel, men heeft de coördinerende rol van de gemeenten juist bewust weggelaten uit deze Wooncode.

De heer Francis Vermeiren : Ik dank mevrouw Dua. Ook ik wil hierbij de aandacht vestigen op haar amendement, dat wij overigens hebben goedgekeurd. Mijnheer Olivier, u hebt zojuist verwezen naar de uitvoerige discussie die we daaromtrent hebben gehad, met als resultaat dit amendement. Mevrouw Dua, de heer Beysen en ikzelf hebben het verdedigd terwijl uw fractie het juist heeft weggestemd. Ik begrijp u niet, mijnheer Olivier. Ofwel moet de behandeling van dit ontwerp worden uitgesteld, ofwel bevindt u zich op het verkeerde pad. In dat geval zou ik u, als waterdrager van de minister, willen aanraden dringend de teksten te bekijken. Misschien kan het amendement dan worden ingediend en goedgekeurd.

De voorzitter : Minister Peeters heeft het woord.

Minister Leo Peeters : Voor de goede gang van zaken wil ik een passage citeren uit artikel 29. Op basis daarvan moet ik de heer Olivier gelijk geven. Dat artikel bepaalt dat de Vlaamse en de sociale-huisvestingsmaatschappij inderdaad de bevoorrechte uitvoerders zijn. Vervolgens wordt bepaald dat de gemeente de realisatie van sociale woonprojecten stimuleert en daarbij een coördinerende rol speelt. Artikel 29 is op dat vlak overduidelijk.

De heer Francis Vermeiren : De uitgebreide en interessante discussie die we terzake hebben gehad, heeft eigenlijk bewezen dat de gemeente of de stad die het initiatief moet nemen, die volgens de minister het coördinerend beleid moet voeren, eigenlijk niet meer dan een stille getuige is. De Wooncode als dusdanig bewijst dat alles wordt gedirigeerd vanuit de VHM. Vanuit uw standpunt kunt u daarmee alleen gelukkig zijn. Uit de discussie tussen de heer Cardoen, de voorzitter en mezelf, en uit de vragen die ik heb gesteld over de coördinatie en het beleid, blijkt duidelijk dat de beslissingen op een ander niveau worden genomen. Misschien interpreteert u het verslag anders, maar bij een goede lezing wordt deze rode draad heel duidelijk.

De voorzitter : Minister Peeters heeft het woord.

Minister Leo Peeters : De gemeentelijke overheid krijgt een centrale en cruciale rol. Ze zal de mogelijkheid hebben om de verschillende actoren op het vlak van huisvestingsbeleid bijeen te brengen. Ze moet deze stimuleren en aansporen tot resultaten, die ze moet melden aan de hogere overheid. Zo kan die eventueel ingrijpen als bepaalde partners het op het terrein laten afweten. De gemeente coördineert en stimuleert dus dit hele beleid. Het is de eerste keer dat ze erin zal slagen om iedereen op die manier rond de tafel te brengen en iedereen ook daadwerkelijk aan het werk te zetten.

De voorzitter : De heer Timmermans heeft het woord.

De heer Jacques Timmermans : Ik wil aan de heer Vermeiren even zeggen dat artikel 29 inderdaad ook nog vermeldt dat de gemeente volgens de procedure, en in die gevallen die door de Vlaamse regering worden bepaald, nagaat of sociale woonprojecten op haar grondgebied door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij kunnen worden tot stand gebracht. Ik verwijs trouwens ook naar de bestaande procedures waarbij woningbouwprojecten en vernieuwingsbouwprojecten moeten worden goedgekeurd door de gemeenteraad. Daarbij wordt expliciet gezegd dat het kadert in haar woonbehoeftebeleid, of in haar woningbouwbeleid. We beslissen nu al in onze gemeenteraden of bepaalde projecten daaronder ressorteren. De dienst Woonbeleid vraagt dat trouwens vandaag al. Er is een totale tegenstrijd, mijnheer Vermeiren, tussen de realiteit en dat wat u hier komt te verklaren.

De heer Francis Vermeiren : Mijnheer Timmermans, het bijwonen van de commissie van de eerste tot de laatste minuut – zoals wij hebben gedaan – heeft het grote voordeel ons eraan te herinneren dat dezelfde discussie zich heeft ontsponnen in de commissie. Op een bepaald moment hebben wij daar ook de aandacht gevestigd op het feit dat bepaalde gemeenten, u herinnert zich wel welke, niet hebben gewacht op het initiatief van de regering, van een minister, om in te zien dat volgende taken eigenlijk tot hun ware opdracht behoren. Zij hebben de taak om in een woonbehoefteplan te voorzien. Het is bovendien hun taak om coördinerend op te treden met betrekking tot sociale kavels en sociale woningen.

Uw stelling, mijnheer Timmermans, en de mijne die daarmee gelijkloopt, bewijst dat, wanneer gemeentebesturen inderdaad die coördinerende rol opnemen en die taken vervullen, zij dat goed doen. Misschien moet er een stimulans zijn, in de een of

andere vorm, om diegenen die het niet doen, ertoe aan te zetten. Maar dat betekent nog altijd niet dat men het moet verleggen. Ik verwijs inderdaad naar wat mevrouw Dua heeft gezegd in het amendement van de Agalev-fractie. Daar wordt heel die discussie terzijde gelegd. Deze discussie wordt vandaag eigenlijk geweld aangedaan. Ik raad u aan het verslag te lezen. De toekomst zal het bewijzen, collega's : dat centralistische bestuur zal nefaste gevolgen hebben. De toekomst zal bewijzen dat we gelijk krijgen. Nochtans zullen we daarmee niet gelukkig zijn. Toch voorspel ik dat het die richting zal uitgaan.

Collega's, eigenlijk zijn deze opdrachthouders – hoeveel het er zullen worden zal zeker afhangen van de politieke evenwichten binnen de huidige Vlaamse regering – de centrale figuren in het beleid aangezien zij moeten deelnemen aan praktisch alle overlegvergaderingen tussen de gemeenten en de woonorganisaties. Zij moeten bovendien ook de VHM adviseren inzake de totstandkoming van de investeringsprogramma's, toezichthouder zijn op de toewijzing van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Inzonderheid moeten ze ook toezicht houden op de naleving van de bepalingen inzake sociale huurwoningen van de socialehuisvestingsmaatschappij. Dit is een zeer ruime opdracht, die zelfs nog verder reikt aangezien ze de uitvoering kunnen opschorten van een beslissing die strijdig wordt geacht met de wetten, de decreten of de statuten van algemeen belang.

Hoe deze opdrachthouder dit allemaal zal kunnen bijhouden, is niet duidelijk, tenzij het de bedoeling zou zijn van de Vlaamse regering om een korps van opdrachthouders in het leven te roepen.

Onder welke begroting ressorteren de werkingskosten en de verloning van deze opdrachthouders ? Zullen ze een eigen administratieve cel tot stand kunnen brengen om hun diverse taken te kunnen waarnemen ?

Collega's, mijnheer de minister, mijnheer de voorzitter, uit dit ontwerp blijkt dat de ministers er niet voor terugdeinzen onder elkaars duiven te schieten. U hebt er al allusie op gemaakt, mijnheer Olivier. Ik verklaar mij even nader. De Vlaamse regering – of hier de minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stadsvernieuwing en Huisvesting – zal zelf bepalen waar de woonvernieuwinggebieden en woningbouwgebieden moeten komen.

Wat hebben de gewestplannen nog te betekenen ? Of zullen deze gebieden stroken met hetgeen is

Vermeiren

vastgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan van minister Baldewijns ? De heer Beysen heeft er zojuist ook allusie op gemaakt. Wat hebben de gemeenten op dit vlak nog te zeggen ? Wat met de gemeentelijke autonomie ? Wat indien de gemeenten andere gebieden hebben afgebakend om aan sociale woningbouw te doen ? Moeten de gemeenten – waar men toch enigszins beter vertrouwd is met de eigen problematiek inzake behoeften en gebieden – die in aanmerking komen voor nieuwe huisvesting, het initiatief volledig overlaten aan de bureaucratie van de Vlaamse regering ? Dit is in tegenspraak, mijnheer Timmermans, met wat u daarnet hebt gezegd. Dit is in onze ogen een zeer bedenkelijk evolutie, die met democratie nog zeer weinig te maken heeft. Men legt immers de basis voor onvermijdelijke betwistingen die het de gemeenten en hun administratie zeer moeilijk zullen maken om nog op een degelijke en ordentelijke wijze te functioneren. Naar de beweegredenen van dit ontwerp van decreet hebben we slechts het raden. Het was mogelijk om in een ander, minder bureaucratisch, minder dirigistisch document het probleem aan te pakken van de noodzakelijke vernieuwing van het woningpatrimonium, het probleem van de terbeschikkingstelling aan de minder begunstigen van degelijke en betaalbare sociale huurwoningen, en dit zonder uit te pakken met een ontwerp waarvan de onderliggende bedoelingen evident zijn.

Het ontwerp dat we thans behandelen, houdt nauwelijks rekening met het eigendomsrecht. Alle opmerkingen die terzake werden gemaakt in de commissie, wens ik geenszins te herhalen. De Vlaamse regering is blijkbaar niet zinnens zich hieraan te storen. Er komt een waaier van maatregelen die een ernstige beknotting van het eigendomsrecht betekenen. Dan heb ik het bijvoorbeeld over het recht van voorkoop, of het sociaal beheer van privé-woningen, vermeld op de lijst van leegstaande gebouwen of die niet binnen een vastgestelde termijn werden gerenoveerd.

De Wooncode pleegt een werkelijke aanslag op het eigendomsrecht. Het voorkooprecht wordt nauwelijks afgebakend. Er werd in geen termijn voorzien voor de betaling van de koopsom, geen regeling uitgewerkt om de afgewezen kandidaat-koper te vergoeden voor de door hem gemaakte kosten, onder meer deze van het hypothecair dossier of de erelonen voor bijstand door architect, landmeter en aannemer. Door het invoeren van een sociaal beheer aan een vergoeding die doorgaans lager ligt dan de belastingen die de eigenaar moet betalen,

wordt ook een aanslag gepleegd op het persoonlijk bezit. Het is een sociaal beheer dat de eigenaar volledig weerloos maakt. Deze kan bijvoorbeeld geen controle uitoefenen op de omvang en de aard van de werken die de overheid zal laten uitvoeren, noch op het prijskaartje dat aan deze werken vasthangt.

Tevens gaat het Vlaams Gewest zijn bevoegdheid te buiten wanneer wordt bepaald dat bij het beëindigen van het sociaal beheer, de zittende huurder de voorkeur krijgt om verder de woning te huren tegen een opgelegde huurprijs. Dit behoort overduidelijk tot de federale bevoegdheid. Het federale niveau behoudt op grond van de woninghuurwet van 13 april 1997, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 mei 1997, alle bevoegdheden inzake de particuliere huurwetgeving, inclusief de criteria waaraan privé-huurwoningen dienen te voldoen. Misschien zou men er in de Vlaamse regering best aan doen kennis te nemen van wat er in het federale parlement wordt goedgekeurd. Zo bepaalt de woninghuurwet van 13 april 1997 dat het federale niveau bevoegd is voor de normen inzake huurwoningen en dus over de wijze waarop de conformiteit wordt vastgesteld. Ik verwijs naar wat ik eerder zei omtrent de discussie voor het Arbitragehof inzake de uitvoering van het Kamerdecreet. In artikel 2, een nieuw artikel van deze wet, wordt uitdrukkelijk gesteld dat de vrederechter de conformiteit beoordeelt. Dit voorliggende decreet is daar volledig mee in tegenspraak.

Dames en heren, het goede van dit decreet bestaat erin dat iedereen die niet bij machte is zich een dak boven het hoofd te verschaffen, wordt geholpen. Achter dit doel staan we allen en we moeten ons ten volle inzetten om dit te bereiken. Maar in de voorwaarden verliest onderhavig decreet elke zin en betekenis. Men heeft in feite met dit ontwerp van decreet weinig blij gegeven van verbeelding, mijnheer Olivier. Wat men het Vlaams Parlement heeft voorgeschoteld, is oude kost uit een ander tijdperk, toen alle heil werd verwacht van de overheid en men ervan droomde alle problemen via overheidsinmenging op te lossen. Decennia lang heeft men blijkbaar dit sprookje in bepaalde politieke kringen in leven gehouden. Ook nu nog zweven dezelfde kringen bij de oude recepten, die het nooit hebben gedaan en het nooit zullen doen.

We zullen niet ontkennen dat er op het vlak van de sociale huisvesting een stimulans moet komen om de opgelopen achterstand in te halen, maar op de manier waarop men het thans aan boord legt, zal de achterstand in nog geen twintig of dertig jaar

Vermeiren

worden ingehaald. We vrezen zelfs dat hij nog groter wordt. (*Applaus bij de VLD*)

De voorzitter : De twee voorgaande sprekers hebben de hele spreektijd van hun fractie opgebruikt. Ik stel dus voor alle overblijvende fractie in totaal vijftien minuten extra te geven, zodat de tijd opnieuw eerlijk is verdeeld.

De heer Timmermans heeft het woord.

De heer Jacques Timmermans (*Op de tribune*) : Mijnheer de voorzitter, ik zal ter compensatie tien minuten van mijn spreektijd aftrekken. Ik zal ook alle literatuur overboord gooien en meer tot de kern komen. Dat is ook de bedoeling van dit openbaar debat.

Artikel 23 van de Grondwet zou een waarborg moeten bieden voor het recht op behoorlijke huisvesting. Voor de SP is dit een primordiale politieke doelstelling. Het recht op wonen betekent niet alleen een dak boven het hoofd. Een integraal woonbeleid gaat over alle deelaspecten van het wonen, zoals de woonomgeving, de woonzekerheid en een betaalbare prijs. Eerst en vooral moet er aandacht worden besteed aan de zwaksten op de woningmarkt. We zijn blij dat die politieke verantwoordelijkheid wordt gedragen door een SP-minister voor Huisvesting. Onze fractie steunt dit project dan ook volledig.

Het recht op wonen is inderdaad heel belangrijk. We willen een menswaardig wonen garanderen. Dat menswaardig wonen houdt verband met de behoorlijke woonomgeving, de woonzekerheid, de kwaliteit en de prijs. Dit kaderdecreet, de Vlaamse Wooncode, moet de eerste stap in die richting zijn. Het is een theoretisch kader. Men zal ons natuurlijk beoordelen op de praktische toepassing.

Ik heb de indruk dat de VLD weer eens met woorden beweert achter de sociale doelstelling te staan, maar nooit de middelen aanreikt. Deze partij wil echter niet aan de publieke opinie toegeven dat ze de geschikte middelen waarmee de overheid deze doelstellingen afdwingbaar kan maken, gewoon niet wil vrijmaken.

Mijnheer Vermeiren, als u zegt dat de overheid dit doel nooit heeft kunnen bereiken, wil ik dit met een wedervraag beantwoorden. Als er nu nog 300.000 slechte woningen zijn en 400.000 te verbeteren woningen, waar blijft de verantwoordelijkheid van de privé-huurwoningmarkt dan ? Waarom

heeft ze die tot nu toe niet opgenomen in dit liberale België ? Ze heeft daartoe alle kansen gehad. Maar nee, de wet van vraag en aanbod, dat vrije-marktprincipe dat u zo heilig is, heeft men niet toegepast. Zelfs voor heel minderwaardige woningen worden huurprijzen gevraagd die dicht bij woekerprijzen aanleunen.

U hoeft toch niet stekeblind te zijn om in uw eigen omgeving vast te stellen dat verscheidene mensen aan de rand van de maatschappij veroordeeld zijn om voor een armetierige, zogenaamde arbeiderswoning nog tussen 10.000 en 15.000 frank per maand te moeten neertellen. Dit is toch het geval in mijn streek, die dan nog niet eens tot de rijkste behoort, en dan heb ik het nog maar over de minimumhuurprijs voor een woning zonder comfort en zonder enige woonkwaliteit. Mijnheer Vermeiren, als ik zoiets vaststel, dan komt mijn socialistisch geweten inderdaad in opstand tegen die heersende mentaliteit. Dan wil ik dat de overheid, wanneer de privé-markt tekortschiet, daar in de bres springt om een aantal zaken af te dwingen die nodig zijn om onze doelstellingen te verwezenlijken.

De voorzitter : De heer Vermeiren heeft het woord.

De heer Francis Vermeiren : Mijnheer de voorzitter, ik heb daarstraks gealludeerd op het feit dat wij de indruk hebben dat dit decreet, zoals het nu voorligt, stoelt op het verleden en op voorbeelden die eigenlijk al achterhaald zijn.

Mijnheer de voorzitter, u hebt op een bepaald ogenblik geprobeerd daar andere richtlijnen aan te koppelen en andere initiatieven te nemen, maar dit maakt vandaag het voorwerp niet uit van deze discussie.

Als de heer Timmermans, mijn goede vriend, de weg gaat bewandelen die hier eigenlijk niet thuis hoort en als hij denkt dat wij, als liberalen, lessen te krijgen hebben op het vlak van sociale voorzieningen en hoe snel op dat vlak moet worden opgetreden, zou ik hem willen uitnodigen samen met mij een bezoek te brengen aan vele tientallen gemeenten – met een liberale burgemeester aan het hoofd van een coalitie waarvan in vele gevallen ook uw partij deel uitmaakt – om zelf te kunnen vaststellen hoe zij op het terrein het voorbeeld geven van hoe het eigenlijk zou moeten.

Beste collega, zowel uw als onze bedoelingen zijn goed. U hebt het over 300.000 woningen waarvan de toestand verslecht. Dat is voor een deel juist, maar de reden daartoe moet worden gezocht in het

Vermeiren

overbelasten en overtergen van de eigenaars. Overtergen is altijd nefast en creëert een scheefgegroeide toestand. Het is dan altijd de sukkelaar die betaalt en daar moeten we ons tegen verzetten. We verschillen misschien van mening wat het systeem betreft, maar we moeten elkaar de les niet spellen als het erop aankomt te bepalen wat goed is voor zij die hulp nodig hebben.

De voorzitter : Mevrouw Dua heeft het woord.

Mevrouw Vera Dua : Mijnheer de voorzitter, de heer Timmermans ontroert me enigszins. Ik heb zeer veel respect voor zijn socialistisch geweten, maar toch wil ik doen opmerken dat de door hem aangehaalde problematiek zich vooral afspeelt op federaal niveau waar de SP al jaren in de coalitie zit.

Al jaren zijn wij vragende partij om de federale huurwet te wijzigen en kwaliteit/huurprijs-criteria vast te leggen, maar blijkbaar slaagt de huidige coalitie er niet in de wijziging van de federale huurwet door te voeren. Ik zou de heer Timmermans dan ook aanraden bij zijn federale collega's dezelfde ontroerende speech te houden. Misschien zou dat daar meer effect sorteren.

De heer Jacques Timmermans : Mevrouw Dua, onze ontroerende speech bereikt jammer genoeg nog niet een zo groot deel van de bevolking dat we daaruit de nodige politieke macht verwerven om in het federale parlement, laat staan in dit Vlaams Parlement, de bakens te verzetten. Als er in de voorbije regeerperiode op federaal niveau een evaluatie is gebeurd van die inderdaad nefaste huurwet, dan is dat dankzij de SP die daar heeft op aangedrongen.

Uiteraard is niet alles goud wat blinkt. We hebben nogal wat negatieve aspecten onderlijnd. Bij het nalezen van de verslaggeving over de laatste wijzigingen aan de federale huurwet stel ik vast dat dit stapsgewijze onze richting uitkomt. Maar behalve de christen-democraten, onze coalitiepartner, zijn er nog andere vleugels en gewichten in deze coalitie werkzaam waardoor naar compromissen moet worden gezocht. Compromissen zijn niet altijd verwerpelijk, zoals trouwens al door vele voorstaanden uit mijn partij is gezegd.

De heer Francis Vermeiren : Mijnheer Timmermans, u moet u hoeden het woord ontroerend te gebruiken wanneer u het over onroerend goed heeft.

De heer Jacques Timmermans : Mijnheer Vermeiren, ik wil u wijzen op uw houding tegenover de immobiële sector. Ik citeer u uit het goed en merkwaardig commissieverslag.

Anderzijds worden in de voorliggende Wooncode opnieuw instrumenten ingevoerd die in de richting gaan van een zeer rechtstreeks en ingrijpend overheidsoptreden dat klaarblijkelijk is gericht op het collectiviseren en verstaatsen van de immobiële sector. Einde citaat.

Collega's, het gaat hier om een sector die het privé-initiatief niet uitsluit. Omwille van de wet van vraag en aanbod moeten wij ervoor zorgen dat meer sociale huurwoningen op de markt worden aangeboden, zodat de huurprijs voor minder goede woningen daalt. Wij moeten de cirkel doorbreken. U kunt dit collectivisering noemen, mijns inziens treden wij marktregeland en -corrigerend op. Ik dacht dat sociale liberalen hier niet tegen gekant waren. Mijnheer Vermeiren, ik wil u de les niet spellen, want sommige liberalen zijn mij zeer geneegen en delen mijn mening. U weet dat ik bestuur met een oude en goede liberaal, die mij zeer geneegen is. U glijdt echter af naar een vorm van liberalisme waarin ik mij niet kan terugvinden.

Ten tweede voert u een vals dilemma ten tonele. De Wooncode belast de immobiële sector niet. Integendeel, hij stimuleert de bouwsector. Het Domus Flandria-initiatief van onze voorzitter, die toen minister van Huisvesting was, heeft voor heel wat nieuwe arbeidsplaatsen in de bouwsector gezorgd. Wij moeten een inhaalmanoeuvre uitvoeren. Jarenlang hebben de liberalen de ministers van Huisvesting geleverd. Wij verwachtten toen vele inspanningen van de sociale liberalen, maar die waren ontoereikend. De tabellen bewijzen hoe weinig sociale woningen in die periode werden gebouwd via VHM of erkende maatschappijen. Wij kennen het probleem. Waar het privé-initiatief tekortschiet, moeten wij nu optreden.

Wij zitten niet helemaal op dezelfde golflengte als onze coalitiepartner die pleit voor de gelijkwaardigheid van de koop- en huursector. Volgens de SP zijn deze sectoren complementair, maar onze grootste bekommernis is de enorme behoefte aan huurwoningen. De koopsector is nodig voor de tussencategorie van mensen die zich dankzij de sociale tegemoetkomingen van de overheid een eigen woning kunnen permitteren.

Gelukkig hebben we de gelijkwaardigheid op het vlak van de aanwending van de kredieten voor een minimaal – te indexerende – bedrag ingeschreven

Timmermans

in de Wooncode. Dit ontwerp van decreet creëert voor de eerste maal een minimumbasis van gewaarborgde financiële middelen. Zolang we over een minister beschikken die ons gedachtegoed deelt, zullen we trachten de balans te doen overhellen naar meer huurwoningen, dit via rechtstreekse en bevoorrechte subsidiëring van projecten binnen IKB.

Wij geven grif toe dat de Wooncode niet geheel voldoet aan onze wensen. Het bekomen compromis is echter een stap in de richting van onze doelstellingen. Voor mensen die het zich helemaal niet kunnen veroorloven om te bouwen of een woning te verwerven, willen we een dubbele sector : voor de zwaksten onder ons is er de huursector en daarnaast bestaat de complementaire koopsector met de sociale kavels. Onze prioriteit is de sociale huursector, waar de grootste behoeften bestaan.

De voorzitter : De heer Vermeiren heeft het woord.

De heer Francis Vermeiren : Mijnheer de voorzitter, als mijnheer Timmermans nog een kwartiertje voort doet, kan dit ontwerp van decreet niet meer worden goedgekeurd. Ik zie hoe langer hoe meer mensen van de CVP-fractie het voorhoofd fronsen. De heer Timmermans heeft het bestendig over het feit dat de coalitie in onmin leeft met elkaar, en dat hij eigenlijk nog veel meer wil. *(Opmerkingen van de heer Marc Olivier)*

We hadden deze discussie eigenlijk in de commissie moeten voeren, maar hebben hiervoor niet altijd de gelegenheid gehad.

De heer Georges Cardoen : U hebt toch alle gelegenheid gekregen ?

De heer Francis Vermeiren : Ik richtte me niet tot u, mijnheer Cardoen. Ik zeg alleen dat we die discussie beter in de commissie hadden gevoerd, maar dat we niet altijd de gelegenheid hebben gehad. Is dat duidelijk genoeg of moet ik er een tekening bij maken ? Ik heb niet gezegd dat de voorzitter van de commissie ons niet de mogelijkheid heeft gegeven om een discussie te voeren, maar het is moeilijk een discussie te voeren met afwezig. *(Opmerkingen van de heren Georges Cardoen en Marc Olivier)*

Mijnheer Timmermans, wees toch voorzichtig met te zeggen dat ministers Buchmann en Walt Niel lang geleden hebben nagelaten om initiatieven te

nemen. Dat is volledig verkeerd en doet de waarheid geweld aan. Ik vestig uw aandacht op de toestand waarin de heer Buchmann de rekeningen van het VHM heeft gevonden. Ik wijs erop dat hij over geen middelen beschikte en verwijst naar de putten die hij moest vullen. Ik voorspel dat opnieuw hetzelfde zal gebeuren. Natuurlijk hebben ministers Buchmann en Walt Niel moeten zoeken naar systemen om de privé-sector aan bod te laten komen in de sociale huisvesting. Dat hebt u daarnet geroemd. Ik voorspel hic et nunc opnieuw hetzelfde. Het zal niet gemakkelijk zijn om de door u prijzenswaardig genoemde initiatieven van socialistische ministers waarvoor ik het grootste respect heb, de genomen beslissingen en het voorliggende afbetalingsplan waar te maken. Moet ik soms de inventaris maken ?

De heer Olivier, mijn goede vriend, heeft daar daarstraks ook allusie op gemaakt door aan minister Peeters te vragen met welk geld hij dat alles zal betalen. Ik neem me voor om na het reces met de goedkeuring van de voorzitter de discussie in de commissie te heropenen over de sociale huisvesting, de financiering en de leningslasten voor de eerstkomende twintig jaar die hic et nunc voorhanden zijn en die we zullen moeten invullen. Ik bedoel met wij het parlement en de mensen in dit land.

Wees niet zo begerig om les te geven, zeg niet bestendig dat er alleen iets werd gedaan door uw partij. Het bestuur mist continuïteit. Nu wordt er steeds gewerkt met pieken en doet men de privémarkt de duivel aan. Die kan ook een deel van de noodzaak invullen. Ik had deze discussie liever in de commissie gevoerd.

De voorzitter : Mevrouw Maes heeft het woord.

Mevrouw Nelly Maes : Mijnheer de voorzitter, het zou goed zijn dat mijnheer Timmermans duidelijk zegt welk aandeel de sociale huurmarkt moet innemen van onze markt. We scoren veel lager dan enig ander West-Europees land. Het gaat hier om een zakelijke erkenning van de feiten en een zakelijke doelstelling. Dit mag geen aanleiding vormen tot politieke spelletjes.

De voorzitter : Laten we ons aan het tijdschema houden.

De heer Timmermans heeft het woord.

De heer Jacques Timmermans : Mijnheer de voorzitter, ik zal proberen me aan het tijdschema te houden.

Timmermans

Als alle fracties dezelfde doelstelling hebben, dan moeten we de politieke consequentie naar het budget toespitsen in de begrotingsdiscussie.

We willen de Vlaamse regering laten weten dat we bekommerd zijn. De financiële inspanning moet op hetzelfde niveau worden verder gezet als de afgelopen twee, drie jaar.

Mevrouw Nelly Maes : Het geld voor de sociale huisvesting mag niet worden gebruikt voor de scholen. Ik zeg niet dat er voor de scholen niets moet worden gedaan.

De heer Jacques Timmermans : Dat is een andere discussie. Ik wil het hebben over de actie op het terrein. Als SP benadrukken we de centrale rol van het gemeentebestuur in de kwaliteitsbewaking. Dit is een zware opdracht voor de gemeentebesturen. Zij moeten de dynamische rol kunnen vervullen om een woonbeleid te creëren in samenspraak met bevoorrechte partners, de bekende vennootschappen van de VHM. De gemeentebesturen zijn niet het geëigende kanaal om tot uitvoerende taken over te gaan, de overheid creëerde daarvoor gespecialiseerde deskundige diensten. Laat ons daar een beroep op doen. Zij kunnen samenwerken met de gemeentebesturen. Dat is ons uitgangspunt.

Het verantwoordelijkheidsgevoel in de sector is te klein. De SP ziet de taak van de opdrachthouder als een verlengstuk van de verantwoordelijkheid die het gemeentebestuur neemt in de projectmatige ontwikkeling van het woonbeleid. We moeten kunnen ingrijpen als woningmaatschappijen stilzitten of nalaten activiteiten te ontwikkelen in het kader van het overleg van het gecoördineerd optreden. Dit signaal moet de opdrachthouder geven aan het centrale bestuur van de VHM. Indien een bepaalde maatschappij haar doelstellingen niet nakomt, kan sanctionerend worden opgetreden vanuit de VHM. Daarom is het nodig dat er beheerscontracten worden afgesloten. Dat kan een soepele en doeltreffende formule zijn indien we ze positief invullen.

In verband met de vastgestelde tekorten in de werking van plaatselijke huisvestingsmaatschappijen, kunnen we zeggen dat de nieuwe partners een noodzakelijke en doeltreffende opdracht moeten waarmaken. Door het beschikbaar stellen van woningen kwam er een hiaat in het woningbeleid. De huurders van sociale woningen kregen niet voldoende assistentie en voorlichting. De sociale huurkantoren hebben een stapje voor op de plaat-

selijke huisvestingsmaatschappijen : zij voldoen immers aan die behoefte.

De bevoegdheden en middelen voor de sociale verhuurkantoren en de huurdersbonden worden nu decretaal vastgelegd. Na een evaluatie moet de werking opnieuw worden bekeken.

Dit voorstel is voor ons slechts een start. Het voorziet in de nodige middelen, maar op het terrein moet het de mooie doelstellingen nog waarmaken.

De SP-fractie staat samen met haar coalitiepartner volledig achter dit beleid. We willen dit waarmaken en steunen de minister ten volle bij zijn opdracht. Ik veronderstel dat we in de commissie nog enkele punten verder kunnen uitpraten en zo nodig in bijkomende middelen kunnen voorzien. (*Applaus bij de SP en de CVP*)

De voorzitter : De heer Verougstraete heeft het woord.

De heer Christian Verougstraete (*Op de tribune*) : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, het Vlaams Blok erkent dat heel wat elementen van het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode, onze goedkeuring wegdragen. Nochtans hebben we wel wat bedenkingen en reserves met betrekking tot bepaalde nieuwe beleidsinstrumenten. Soms gaat het een dirigistische richting uit en wordt inbreuk gepleegd op het eigendomsrecht.

Op beide vaststellingen ga ik dieper in. Ik vind het positief dat via de Vlaamse Wooncode diverse regels worden samengebracht en zo een geïntegreerde hercodificatie van alle wettelijke en decreetale bepalingen inzake woonbeleid tot stand wordt gebracht. Dit komt de duidelijkheid en de efficiëntie ten goede, zowel voor de bewoners als voor de beleidsverantwoordelijken. De Vlaamse Wooncode verlegt het accent van huisvestingsbeleid naar woonbeleid.

Niet alleen de woning zelf is belangrijk, maar ook de omgeving. De open en groene ruimte, de verkeerssituatie, de recreatie, de ruimtelijke ordening en de stads- en dorpskernvernieuwing spelen een aanzienlijke rol in de kwaliteit van het wonen. We hadden in dit ontwerp ook graag wat meer aandacht gezien voor het begrip veiligheid, eveneens een essentieel element en voorwaarde voor het bepalen van de woonkwaliteit. Dit probleem komt vooral voor in grootschalige sociale woonblokken.

Veroungstraete

Het recht op wonen geldt terecht als één van de meest elementaire levensbehoeften van de mens. Het is dan ook een taak van de overheid ervoor te zorgen dat wie woonbehoefstig is en zelf niet over de nodige middelen beschikt, via overheidshulp een eigen woning kan verwerven of huren.

Als we de woonmarkt in het algemeen bekijken, dan moeten we vaststellen dat – zonder in discussie te treden over het juiste aantal – een belangrijk deel van onze woningen in slechte of minder goede staat verkeert. Heel wat woningen zijn niet uitgerust met de nodige comfortvoorzieningen, die essentieel zijn in onze moderne maatschappij, waar hygiëne toch wel een bijzonder belangrijke plaats inneemt. De schuld van deze toestand volledig in de schoenen schuiven van de eigenaars gaat echter niet op. Slechts een kleine minderheid van eigenaars is te kwader trouw en maakt misbruik van het huidige tekort aan woningen. We blijven dan ook voorstander – naast de nodige sociale woningbouw – van een duidelijke politiek van het verlenen van renovatiepremies aan de eigenaars om een sanering van de woningmarkt te bevorderen.

Wat de sociale woningbouw betreft zijn we de mening toegedaan dat die uitsluitend ten goede dient te komen aan de eigen mensen die er echt behoefte aan hebben. Sociale fraude, politieke bevoordeling en een gebrek aan controle mogelijkheden en sanctieeringsinstrumenten hebben ertoe geleid dat een deel van de sociale woningen zijn toegewezen aan personen die er normaliter niet voor in aanmerking komen en geen behoefte hebben aan een goedkope woning, rekening houdend met hun inkomen en levenssituatie. Hier dringt zich dan ook een adequaat en krachtig optreden op om deze misbruiken te beteugelen, en de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan wie er – gezien zijn behoeftige situatie – recht op heeft.

Via de uitvoeringsbesluiten moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen of opdrachthouders voldoende worden gewapend om hiertegen efficiënt te kunnen optreden.

Dat sociale vermenging en kleinschaligheid worden geponeerd als doelstellingen van het woonbeleid, kan tevens rekenen op onze steun. Spijtig genoeg werd in het verleden gekozen voor groot-schalige sociale blok-woningen. Deze uniforme woonblokken of -kazernes naar het voorbeeld van de gelukkig verdwenen Oostblokregimes, hebben geleid tot woononvriendelijke situaties. Ze liggen

tevens aan de basis van verloedering, criminaliteit en onveiligheid. Via kleinschaligheid en enerzijds afwisseling tussen sociale huurwoningen met sociale koopwoningen en anderzijds vermenging van sociale woningen met privé-woningen, moet een kader worden geschapen waar het aangenaam wonen is.

Nieuw in het woonbeleid is de invoering van een conformiteitsattest. Dat moet door het college van burgemeester en schepenen worden afgeleverd voor een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd. Dit attest is een nieuw instrument in het kader van de kwaliteitsbewaking. Het wordt enkel afgeleverd als aan een aantal vereisten wordt voldaan inzake kwaliteit, veiligheid en bewoonbaarheid van de huurwoning.

Op het eerste gezicht is dit een degelijk instrument om aan kwaliteitsbewaking te doen en ervoor te zorgen dat een huurwoning aan minimale kwaliteitsvereisten beantwoordt. Voor de praktijk stel ik me toch vragen. De invoering van dit attest zal ver-gaande gevolgen hebben zowel voor de eigenaar als voor het gemeentebestuur. Gelukkig wordt dit attest niet onmiddellijk ingevoerd. Het gebeurt in fasen, omdat de onroerende markt anders onder te grote druk komt.

Ik vrees dat bij de invoering van dit attest de kleine eigenaar en de via erfenis ontstane onverdeelde eigenaars in problemen komen. Deze categorie zal het financieel moeilijk aankunnen dure en noodzakelijke aanpassingswerken uit te voeren om te voldoen aan de vereisten van het attest. Terzake vraag ik dan ook begrip voor uitzonderlijke situaties.

De invoering van dit attest heeft tevens tot gevolg dat de gemeentebesturen worden opgezadeld met een extra last. Hier rijst de vraag of de gemeenten over voldoende opgeleid personeel beschikken om de conformiteit van de woningen te controleren. Eens te meer worden de gemeenten opgezadeld met nieuwe en bijkomende formaliteiten, zonder evenwaardige logistieke en financiële tegenprestaties van de overheid. Bovendien krijgt de burgemeester een bijzonder grote verantwoordelijkheid als er iets negatiefs gebeurt met een woning waarvoor hij een attest heeft afgeleverd.

Inzake de nieuwe instrumenten van het woonbeleid zoals recht op wederinkoop, recht op voorkoop en sociaal beheer van woningen, hebben we toch bedenkingen. Met deze instrumenten wordt duidelijk inbreuk gepleegd op het eigendomsrecht. Wij zijn voorstander van het bestraffen van een eigenaar die bewust zijn eigendom verwaarloost en

Verougestraete

laat verkrotten, via verhoogde fiscale druk en zonder ingreep op het eigendomsrecht.

Bij wederinkoop gebeurt de terugname alleen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van aankoop en de kosten van uitgevoerde verbeterings- en herstellingswerken. Er wordt dus geen rekening gehouden met de door de koper betaalde intresten. We vinden dat de koper daardoor onrechtvaardig wordt benadeeld.

De invoering van een recht op voorkoop is een duidelijke beperking van het eigendomsrecht. Dergelijke ingreep zal heel wat potentiële eigenaars afschrikken en negatieve gevolgen veroorzaken op de actuele onroerende markt. Dit instrument kan naar onze mening alleen worden toegepast als ultieme ingreep, in geval van duidelijke onwil van een eigenaar om zijn eigendom te renoveren.

Onze fractie kan zich alleen maar met dit instrument verzoenen, indien een hoger Vlaams belang primeert. In casu is er de problematiek in gedeeltes van Vlaams-Brabant. Er zijn wel voldoende gronden en woningen voorhanden, maar deze zijn onbetaalbaar voor de doorsnee Vlaming. De hoge huur- en koopprijzen worden veroorzaakt door Franstalige en eurocratische inwijking. Ter bescherming van onze Vlaamse aanwezigheid in deze gebieden stellen we een amendement bij artikel 85 voor, dit om een aantal gemeentes in te voegen waar het recht op voorkoop alleen zal gelden.

Omwille van de voorgaande reserves en bedenkingen bij de nieuwe beleidsinstrumenten, zullen we ons bij de stemming onthouden. (*Applaus bij het VB*)

De voorzitter : De heer Van Vaerenbergh heeft het woord.

De heer Etienne Van Vaerenbergh : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, eigenlijk gaat het bij de bespreking in de plenaire vergadering van de Vlaamse Wooncode over het volgende : is die Vlaamse Wooncode in die mate innoverend en beantwoordt hij aan de reële verzuchtingen van de mensen ? Kunnen de politieke partijen, wanneer een afweging wordt gemaakt tussen enerzijds de zaken die in de code staan en anderzijds de verwachtingen die de partijen ten aanzien van deze code hadden, over de streep worden getrokken ? Zal er een positief of een negatief oordeel volgen ? Of moeten we zeggen dat een

zeer goede poging werd ondernomen om vernieuwend te werken en tegemoet te komen aan de vragen en de verzuchtingen van de mensen ? Werden de verwachtingen van de politieke fracties voldoende beantwoord ?

Het oordeel van de Volksunie over deze Vlaamse Wooncode is, mijnheer de minister, gematigd positief. Ik heb dat ook in de commissie gezegd. Er zitten in deze Wooncode zeer belangrijke, innoverende zaken die ook in ons programma staan en die ons ertoe moeten aanzetten ze positief te beoordelen.

We blijven nochtans met een heleboel vragen zitten. We vinden dat deze Wooncode op enkele punten niet ver genoeg gaat en in feite te conservatief is. We vinden dat men had moeten doorgaan op de weg die wij hadden voorgesteld.

Ik zal niet alle positieve zaken herhalen, want dat is een aangewezen taak voor de meerderheidsfracties. Ik wens de zaken waarover we kritiek hebben naar voren te brengen. Ik denk dat een van de gemiste kansen het feit is dat het toch de bedoeling was de mensen bij de zaak te betrekken. U hebt ook gezegd dat de gemeenten een bepaalde opdracht hadden gekregen om coördinerend op te treden inzake de woonpolitiek. Mijn vraag is hoe de burger die zich aangesproken voelt, bij het beleid kan worden betrokken. Moet dit enkel via de gemeente gebeuren of mogen alleen de mandatarissen in de gemeente daarover een inbreng hebben ?

Een tweede probleem dat we wensen naar voren te brengen gaat over de sociale kavels, woningen, huurwoningen enzovoort. We menen dat de bewonersparticipatie te minimaal werd uitgetekend. Dit zijn enkele opmerkingen in verband met de democratische geplogenheden.

Een van de problemen dat daarstraks onder meer door de heer Timmermans en mevrouw Maes werd aangesneden, gaat over het ons inziens te beperkt aantal middelen dat aan de huursector wordt toegewezen. Men heeft hiervoor een grote inspanning geleverd. 2341,1 miljoen frank is niet niks. Het is – en we geven dat graag toe – een verbetering ten aanzien van het verleden. We blijven echter op onze honger zitten. We moeten nagaan wat de reële situatie in dit land is.

Dit land telt ongeveer 116.000 sociale huurwoningen. Dat is manifest te weinig. In de eerste plaats worden de kansarmen hiervan het slachtoffer. Wanneer ze niet meer in aanmerking komen voor

Van Vaerenbergh

een sociale woning, omdat ze deze niet kunnen betalen of omdat ze niet beschikbaar zijn, moeten deze mensen zich richten naar de secundaire, privé-huisvestingsmarkt. Daar zijn de huurprijzen schandalig hoog, in verhouding tot de kwaliteit. Op dat moment moeten mensen meer dan 30 percent van hun inkomen aan de huur van hun woning spenderen. Dat is uiteraard onaanvaardbaar. Daarom hadden we liever gezien dat er meer geld werd besteed aan de sociale huurwoningen.

Ik blijf ook bedenkingen hebben bij het feit dat die 50/50-verhouding niet is doorgetrokken naar andere sectoren. Ik denk dan bijvoorbeeld aan het Vlaams Woningfonds. Niemand kan ontkennen dat de sociale sector in de eerste plaats is bedoeld voor de kansarmen. In de praktijk stellen we echter vast dat niet die categorie er het meest van geniet, maar wel de categorie net erboven, ook al beschikt deze categorie over een degelijk inkomen en is ze in staat om met eigen middelen een eigendom te verwerven. Door de overheidsmiddelen die deze mensen ter beschikking krijgen, wordt die verwerving enkel vergemakkelijkt. Er zijn bijvoorbeeld ook leningen voor privé-eigenaars mét fiscale voordelen. Ondanks de onmiskenbare vooruitgang, blijven we dus pleiten voor verdere veranderingen en meer huurinitiatieven in de sociale sector.

We zijn tevens van mening dat er meer geld had kunnen worden vrijgemaakt voor de inbreidingsgerichte projecten. Ook het feit dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij vrijwel willekeurig kan beslissen waar ze sociale woningen bouwt, blijft voor ons een negatief punt.

Mijnheer de minister, er is nog een ander negatief punt. We klagen over het feit dat de lokale inwoners van een gemeente niet de mogelijkheid hebben om rechtstreeks te worden betrokken bij de woningproblematiek. We moeten echter vaststellen dat dit wordt doorgetrokken op het niveau van de hogere overheid.

In de commissie heb ik al gezegd dat ik vind dat de Vlaamse regering de Vlaamse Wooncode volledig naar zich heeft toegehaald. Ik heb dan als voorbeelden een aantal artikels aangehaald. Het gaat dan over allemaal uitvoeringsbesluiten. Eigenlijk hebben we hier dus een kaderwet, en blijkt zo dat de Vlaamse regering de opdracht heeft dat woonbeleid waar te maken.

De regering eigent zich dan wel de opdracht toe om dat sociale woningbeleid waar te maken, maar

ze kan het eigenlijk niet. Ze is onmachtig. Ze beschikt zelf niet over de mogelijkheden om dit te doen. Ze moet een beroep doen op de autonome gemeenten en OCMW's, die ze voor haar kar moet spannen om al die zaken mogelijk te maken.

Daar wringt natuurlijk het schoentje. Ik vermoed dat de heer Cardoen, als vertegenwoordiger van de VVSG, daar eens te meer zal op terugkomen, om te zeggen dat de gemeenten terzake wél een grote opdracht krijgen en wél vernieuwend kunnen werken, maar dat er zeer grote moeilijkheden zijn wat hun mogelijkheden betreft.

Inderdaad, heel het systeem brengt in ieder geval bijkomende taken mee die op de gemeenten zullen rusten, kwantitatief en kwalitatief. Het maakt geen verschil als het geleidelijk wordt ingevoerd of als het in de eerste plaats op de oudere woningen betrekking heeft. We hebben dit reeds besproken in de commissie voor de bestuurlijke omvorming van de gemeenten, of van de bestuurlijke indeling van Vlaanderen. We zitten met 308 gemeenten, waaronder veel kleine. Het is een taak die deze gemeenten wordt opgedragen, waarbij de beloning zeker achterwege blijft. Ook daar houdt onze kritiek stand.

Een ander punt van kritiek is het volgende : eens te meer stellen we in dit Vlaams Parlement vast dat de instrumenten om een eigen beleid te voeren volkomen aan onze bevoegdheid ontglippen, als we echt de wens koesteren een goed woonbeleid te voeren. Het vestigingsbeleid zou tot onze bevoegdheid moeten behoren. Dat is noodzakelijk om een goed huisvestingsbeleid te kunnen voeren. Deze vaststelling moeten we allen maken. We leven in een Europa waar personen zich van het ene land naar het andere kunnen begeven. Het blijft zeer belangrijk om een huisvestingsbeleid te kunnen kaderen in een vestigingsbeleid. Indien Vlaanderen daarvoor zou bevoegd zijn, dan zou het grote mogelijkheden hebben.

In de krant van gisteren maakte u allusie op een tweede probleem. De hele bevoegdheid omtrent de huurwetgeving ontsnapt aan de bevoegdheden van het Vlaams Parlement. We zouden een veel efficiëntere huisvestingspolitiek kunnen voeren indien we niet alleen konden ingrijpen op de bewegingen van de mensen – waar ze naartoe gaan en wonen – maar indien we ook de privé- huurwetgeving onder onze bevoegdheid zouden hebben. Nu moeten we ingrijpen op de markt met de beperkte mogelijkheden die op dit ogenblik voorhanden zijn.

Van Vaerenbergh

Een laatste kritiek die ik in naam van mijn fractie zou willen uiten, is de vaststelling dat de Vlaamse Wooncode voorbijgaat aan de grote uitdaging waarmee we in Vlaams-Brabant worden geconfronteerd. Ik wil desbetreffend een aantal elementen aanhalen en ook een suggestie aanbrenge voor het toekomstige beleid. Persoonlijk vind ik dat het voorkeurecht minimaal is uitgetekend. Het moet worden geplaatst in het kader van een Vlaamse politiek. Het voorkeurecht is te minimaal uitgetekend indien men het beperkt tot slechte woningen, zeker in Vlaams-Brabant.

Een verhuis- en vestigingspremie zou ook een mogelijkheid zijn om onder meer in Vlaams-Brabant hieromtrent een politiek te voeren. In de toekomst zouden we een Domus Brabantia tot stand moeten brengen, naar analogie met Domus Flandria. We moeten een plan ontwikkelen om de problemen, die in Vlaams-Brabant bij andere gelegenheden zijn ontstaan, op te lossen. Er is al zo vaak geopperd dat daar iets aan moet worden gedaan. Men komt nu met een mooi plan voor Vlaams-Brabant op de proppen, dat echter te weinig diepgang biedt.

Ten slotte zouden we ook de mogelijkheid moeten benutten om via het Adviescomité Brussel-Vlaams-Brabant woonzones van sociaal nut, bedoeld voor bebouwing, en opgetrokken door Vlabinvest te voorzien. Ook de heer Guido Tastenoye heeft dat tijdens een hoorzitting aangekaart. Ik denk dat u in dat verband over mogelijkheden beschikt.

Mijnheer de minister, ik heb met zeer veel aandacht uw territoriale plannen bekeken. U maakt in artikel 23 gewag van het feit dat de Vlaamse regering gebieden zal afbakenen. Het gaat onder meer om woonvernieuwingsgebieden, maar eigenlijk ook om woningbouwgebieden. Wel, ik denk dat de rand in Vlaams-Brabant zo'n gebied is waarop artikel 23 van toepassing kan zijn. In dat artikel staat dat de woningbouwgebieden die gebieden zijn – en ik citeer : waarin de bouw van woningen is toegestaan volgens de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, en die bovendien volgens de door de Vlaamse regering nader vast te stellen criteria deel uitmaken van de bebouwing in een bestaande woonkern, er nauw op aansluiten of binnen een redelijke afstand liggen ten opzichte van de aanwezige voorzieningen in een bestaande woonkern. Einde citaat.

Ik vraag uw aandacht voor dit artikel. Dat artikel is heel belangrijk voor de toekomst. Morgen zullen we ook het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bekijken. Dan zal ook worden gepraat over Vlaams-Brabant. Dankzij dit artikel hebt u de mogelijkheid om op de woningmarkt van Vlaams-Brabant in te grijpen, om Vlaams-Brabant Vlaams te houden.

Mijnheer de minister, ik had het liever anders gezien. Als Vlaams-nationale partij is het onze taak om een aantal kritieken te formuleren die liggen ingebed in ons programma. Wel, we moeten hier zeggen dat u niet ver genoeg gaat. U bent bij de opstelling van deze Wooncode te conservatief geweest, zowel wat het sociale aspect als wat het Vlaamse aspect betreft. Dat is dan ook de reden waarom mijn partij zich bij de stemming zal onthouden. We hopen wel dat u gebruik zult maken van dit artikel om in Vlaams-Brabant een echte Vlaamse woonpolitiek te voeren. (*Applaus bij de VU*)

De voorzitter : Mevrouw Dua heeft het woord.

Mevrouw Vera Dua (*Op de tribune*) : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, er is al veel gezegd over de Wooncode, zowel in positieve als in negatieve zin.

Ik denk dat iedereen het erover eens is dat het niet zomaar gaat over de zoveelste wijziging van de bestaande reglementering van de huisvesting. Men had de bedoeling om de bestaande reglementering grondig te herzien, en vooral ook om iets te doen aan de grote problemen waarmee de huisvestingssector vandaag kampt. Dat laatste was alleszins de oorspronkelijke bedoeling. Er is zeer lang aan deze code gewerkt. In 1993 is een Wooncodecommissie samengesteld. Deze commissie heeft, na ruggespraak met de actoren op het terrein, een eerste voorstel ingediend.

Ik breng dit in herinnering om te illustreren dat het om een doorwrocht werkstuk gaat. Het is een belangrijk decreet. De verwachtingen van onze partij waren in eerste instantie hooggespannen. Het heeft een lange tijd geduurd vooraleer het ontwerp aan het parlement werd voorgelegd. In het politieke bedrijf is dat gevaarlijk. Als het voorbereidende werk lang duurt, is dit veelal een signaal dat er druk wordt gelobbyd. Dit was nu ook het geval.

Bovendien ontstaan er discussies tussen de coalitiepartners. Ook de heer Timmermans heeft daarop

Dua

gezinspeeld. Het eindresultaat draagt daar ook de sporen van.

Ik heb de indruk dat de goede intenties vooral terug te vinden zijn in de memorie van toelichting. Als men nagaat wat er in de loop der jaren met de artikelen is gebeurd, stelt men vast dat er heel wat is bijgeschaafd. De cruciale vraag is of dit decreet een oplossing is voor de grote problemen op de huisvestingsmarkt. Biedt dit decreet een oplossing voor alles wat de laatste jaren is scheefgegroeid in de huisvestingssector, waarbij we in de eerste plaats denken aan de sector van de sociale huisvesting ?

Mijnheer de minister, we moeten jammer genoeg vaststellen dat dit niet of toch onvoldoende het geval is. Ik zal proberen dit men een aantal voorbeelden te illustreren.

Wat de kwaliteit van de woningen betreft, blijkt uit de cijfers dat Vlaanderen 300.000 woningen van zeer slechte kwaliteit telt. Ik denk dat iedereen het ermee eens is dat er dringend maatregelen moeten worden genomen om kwaliteitscriteria in te voeren. Oorspronkelijk zou dit gerealiseerd worden via een vergunningssysteem in de huursector zodat de criteria op een dwingende manier konden worden opgelegd. Men is hier echter van afgestapt en men heeft geopteerd voor het systeem van de conformiteitsattesten, die niet verplichtend zijn, naar analogie met het decreet op de kamerverhuur. Toen reeds hadden we grote twijfels over de doeltreffendheid van dergelijke attesten.

Wat we echter vooral betreuren, is dat in de Wooncode niets wordt voorzien om de verwachte huurprijsstijging op te vangen. Als eigenaars investeringen willen doen om te beantwoorden aan de kwaliteitscriteria, is het evident dat zij dit zullen doorrekenen in de huurprijs. Wanneer dit inderdaad gebeurt, is het gevaar groot dat zeker de secundaire markt voor een bepaalde categorie huurders onbetaalbaar zal worden. Het regelen van de huurprijzen is een zuiver federale materie. Op dit vlak hebben we dan ook weinig bewegingsruimte.

Bij het decreet op de kamerverhuur stel ik echter vast dat de commissieleden zijn ingegaan op het Agalev-amendement om righthuurprijzen in het decreet op te nemen waardoor een zekere regulering mogelijk wordt. Ik heb tot mijn grote spijt moeten vaststellen dat men ditzelfde amendement heeft geweigerd voor de Wooncode, volgens de minister omdat dit teveel werk vraagt, mijns

inziens omdat men vreest de eigenaars hiermee te treffen. We vrezen dan ook dat het streven naar kwaliteitsverbetering een verdere marginalisering van bepaalde huurderscategorieën tot gevolg zal hebben.

De voorzitter : Minister Peeters heeft het woord.

Minister Leo Peeters : Mevrouw Dua, het gaat inderdaad in de eerste plaats om een federale bevoegdheid waardoor we op dat vlak niet echt kunnen reglementeren. Men kan niet alles tegelijkertijd aanpakken.

We kunnen wel trachten richtinggevend te zijn. We hebben aanvaard in het decreet op de kamerverhuur de righthuurprijzen in te voeren en toe te passen. We wachten nu af wat de resultaten zijn in de praktijk. Dan kan men overwegen om dit in een latere fase toe te passen voor alle huurwoningen die in dit decreet worden geïmplementeerd.

Mevrouw Vera Dua : Mijnheer de minister, dit neemt niet weg dat u ongetwijfeld enig begrip kan opbrengen voor mijn desillusie. U beseft zelf heel goed dat de huurprijzen zullen stijgen wanneer men werkelijk inspanningen zal doen om aan de kwaliteitscriteria te voldoen.

Minister Leo Peeters : Mevrouw Dua, u zult dat ook niet kunnen vermijden wanneer u met righthuurprijzen moet blijven werken. Ik verwijs hiervoor naar wat de heer Van Vaerenbergh en ook ikzelf hebben gezegd. De huurwetgevingen zijn een federale bevoegdheid en zouden een gewestelijke bevoegdheid moeten worden. Men zal dit dus niet kunnen tegengaan met alleen maar de righthuurprijzen. Met de righthuurprijzen geeft men de huurder wel een betere onderhandelingspositie tegenover de verhuurder. Men kan dit echter niet afdwingbaar maken, daar hebben we de federale huurwetgevingen voor nodig.

De heer Etienne Van Vaerenbergh : Ik wens kort tussenbeide te komen nu men het heeft over kwaliteit en kamerverhuur. De heer Vermeiren heeft gezegd dat er verhaal mogelijk is bij het Arbitragehof. Wie heeft zich tot het Arbitragehof gewend, was dit de federale regering ?

Mevrouw Vera Dua : Ik denk dat die uitspraak voor iedereen nogal verrassend was.

De heer Etienne Van Vaerenbergh : De federale regering was van oordeel dat zij kwaliteitsnormen kan nakijken. Misschien dat zij zich hierop steunt om te zeggen dat dit geen Vlaamse bevoegdheid is.

Mevrouw Vera Dua : Ik denk dat we de heer Vermeiren om wat meer uitleg zullen moeten vragen.

Mijnheer de minister, een tweede belangrijke vraag is of het decreet een antwoord biedt op het probleem dat de sociale huisvesting zich nog te veel richt op een lagere middenklasse, waardoor de mensen die het het meest nodig hebben onvoldoende aan bod komen. Hierbij aansluitend hebben wij nog een vraag : biedt het decreet een antwoord op de scheefgegroeide situatie in de sociale huisvesting waar de sociale koopwoningen nog steeds voorrang hebben op de sociale huurwoningen ?

Ik wil toch het belang van deze vraag onderstrepen. Er zijn momenteel in Vlaanderen 115.800 sociale huurwoningen. Wanneer we willen tegemoetkomen aan de werkelijke behoeften van de prioritaire doelgroep, dan zouden daar nog eens 148.200 sociale huurwoningen moeten bijkomen. Dat is meer dan een verdubbeling. Ik haal deze cijfers uit een studie van de minister. Ik wil mij hierbij speciaal richten tot de heer Olivier. Mijnheer Olivier, alhoewel ik het bijna opgeef, wil ik u nogmaals proberen te overtuigen. Ik heb goed naar u geluisterd. U, en veel collega's met u, moet toch goed beseffen dat nagenoeg de helft van de huidige privé-huurders nooit in staat zal zijn om een woning te kopen, zelfs niet met hulp van de overheid. Daar bestaan wetenschappelijke cijfers over. U komt altijd op voor de eigendomsverwerving in de sociale sector. Dan sluit u automatisch een zeer belangrijk deel van de klanten van de sociale huisvesting uit. Ik heb het gevoel dat u niet beseft hoeveel mensen er zijn met een echt laag inkomen. Deze mensen denken er zelfs niet over om een sociale lening aan te gaan, omdat zij gewoon niet over de middelen beschikken.

De voorzitter : De heer Olivier heeft het woord.

De heer Marc Olivier : Ik spreek uit ervaring, mevrouw Dua.

Mevrouw Vera Dua : Misschien gaat het dan om een ervaring vanuit het rijke Kortrijk. U moet de situatie in Gent eens komen bekijken.

De heer Marc Olivier : Ik wil u uitnodigen de volgende situatie te bekijken. De voorzitter kan mij bij dit voorbeeld bijtreden. Het renoveren – weliswaar met behulp van overheidssteun op de verschillende niveaus – van een woning met twee slaapkamers, een woonkamer, alle accommodatie en een klein tuintje, realiseerde een bepaalde bouwmaatschappij voor een maandelijkse afbe-

taling – naargelang de leeftijd – van 5.000 tot 7.000 frank, en dit gedurende 25 jaar. Ik kan u zeggen dat die mensen bijzonder gelukkig zijn. Het niveau waarop ik mij gebaseerd heb, is het bestaansminimum. Deze realisatie wordt nu herhaald bij een tiental woningen.

Mevrouw Vera Dua : Ik kan u verzekeren dat in de grootstad bij het publiek dat in aanmerking komt voor de sociale huisvesting, er een zeer groot deel is dat onmogelijk aan de voorwaarden kan voldoen om zich in een koop te storten of ergens een eigendom te verwerven, zelfs met sociale leningen. Er zijn zeer veel sociale studies die dit bewijzen.

De heer Marc Olivier : Experimenten zijn toch ook waardevol ?

Minister Leo Peeters : Het ware goed de naakte, zuivere cijfers even te bekijken. Mevrouw Dua, ik neem het cijfer voor 1994 : het gaat over in totaal 6.911 woningen, waarvan 5.945 zich in de huursector bevinden en er slechts 966 koopwoningen zijn. Ik weet niet wat het exacte aandeel in percenten is, maar we hebben het in elk geval over meer dan 80 percent in de huursector. Hiermee wil ik aangeven dat het beleid heel duidelijk gericht is op de huursector, waar inderdaad ook de grootste problemen bestaan. Het beleid maakt die keuze.

Mevrouw Vera Dua : Mijnheer de minister, ik vermoed dat u verwijst naar de cijfers die u, in de vorm van een tabel, ook aan de commissie hebt verstrekt. Ik vind dit de meest misleidende tabel die er bestaat.

Die tabel geeft aan hoeveel huur- en koopwoningen er werden gebouwd. Het gaat echter niet alleen daarover. Het gaat over de kredieten die enerzijds in de huursector en anderzijds voor de eigendomsverwerving ter beschikking worden gesteld.

Deze eigendomsverwerving betreft niet alleen het bouwen van koopwoningen, maar ook alle sociale leningen. Ik heb ook de cijfers terzake : in 1997 wordt er tweeënehalf maal meer geld uitgegeven aan de eigendomssector dan aan de sociale huursector, namelijk 12,6 miljard frank tegenover 5 miljard frank. Als men rekening houdt met alle tegemoetkomingen van het Woningfonds en alles wat te maken heeft met sociale leningen, dan blijkt dat er veel minder geld wordt besteed aan de huursector dan aan de koopsector.

De heer Marc Olivier : U vergelijkt appels met citroenen.

Mevrouw Vera Dua : Neen, ik tel alles samen, terwijl de minister een zeer selectieve optelsom maakt.

Minister Leo Peeters : Neen, mevrouw Dua, ik maak de optelsom van het aantal woningen die op een bepaald ogenblik worden gebouwd. Ik geef u de cijfers, die zuivere cijfers zijn. Het gaat hier over het aantal sociale woningen. U drukte zich toch ook uit in die termen, dacht ik.

Mevrouw Vera Dua : Die cijfers kloppen wel, maar we hebben het ook over de tegemoetkomingen voor sociale leningen, die ook worden betaald door de overheid.

Ik kom tot mijn belangrijkste conclusie : als we aan het huidig tempo verder werken, dan zal het honderd jaar duren eer er voldoende sociale huurwoningen zijn om aan de behoefte te voldoen. Voor ons is de enige oplossing een resolute heroriëntering binnen de sector van de sociale huisvesting in de richting van sociale huurwoningen, eerder dan tussenkomsten als hulp tot eigendomsverwerving. Dit zou dan moeten gekoppeld worden aan een verhoging van de beschikbare kredieten.

Deze resolute keuze, die voor ons onontbeerlijk is, is niet terug te vinden in de Wooncode. Nergens wordt de prioriteit voor sociale huurwoningen op een of andere wijze opgenomen in de doelstellingen. Integendeel, wat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij betreft wordt een fiftyfifty-verdeling tussen koop en huur decretaal vastgelegd, terwijl het Vlaams Woningfonds natuurlijk bijna exclusief is georiënteerd op de koopsector.

De heer Marc Olivier : Dat was trouwens al vastgelegd bij decreet.

Mevrouw Vera Dua : Inderdaad. Wat dat betreft moet ik de heer Van Vaerenbergh tegenspreken wanneer hij zegt dat het hier gaat over een aanzienlijke verbetering : het gaat gewoon over een decretaal vastleggen van de huidige situatie.

In de oorspronkelijke tekst van de Wooncodecommissie werd nog uitdrukkelijk verwezen naar de voorrang voor kwetsbare en kansarme bevolkingsgroepen. In dit ontwerp is deze verwijzing volledig verdwenen. We hebben tevergeefs, via een groot aantal amendementen, getracht deze prioriteit toch op een of andere wijze bij decreet vast te leggen in de Wooncode, maar de meerderheid is daar niet op willen ingaan.

Uit de reacties, onder meer van de heer Olivier, blijkt dat de tendens eerder de andere richting uitgaat. Telkens weer duikt de discussie op over het verhogen van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen, om op die manier een sociale mix te bekomen. Men noemt dat sociale mix, maar op die wijze tracht men in feite een beter bemiddeld en deftiger publiek aan te trekken binnen de huisvestingsmaatschappijen. Dit staat haaks op de doelstelling om aan de werkelijke noden tegemoet te komen. In ieder geval, mijnheer de minister, wat dit aspect betreft vinden wij deze Wooncode ronduit teleurstellend en is er zeker geen sprake van een beleidsheroriëntering.

Een derde cruciale vraag voor onze fractie is : zal dit decreet erin slagen een frisse wind te doen waaien in de socialehuisvestingsmaatschappijen ?

Mijnheer Olivier, zal er wat beweging komen in deze gesloten, afgeschermd en gepolitiseerde instellingen, die vaak op een heel paternalistische manier huisvesting bieden aan de gewone man en vrouw ?

Het antwoord is neen. Elke poging van onze fractie om door middel van amendementen meer openheid te scheppen en de politisering af te bouwen, werd categoriek geweigerd : geen inspraak voor huurders, geen verplichting tot informatievergaderingen en hoorzittingen, geen expliciete verwijzing naar sociale dienstverlening, geen informatieplicht. Dit zijn slechts enkele voorbeelden van amendementen die we hebben ingediend. Veel problemen met de socialehuisvestingsmaatschappijen zijn echter juist het gevolg van het feit dat er geen inspraak is en dat er onvoldoende overleg is met de bewoners. Deze amendementen gaven wel aanleiding tot discussie. Ik heb de indruk dat dit soort van opdrachten door verschillende commissieleden als vervelende rompslomp wordt beschouwd, terwijl dit voor ons net tot de kerntaken van elke huisvestingsmaatschappij behoort. We zijn daarover dan ook heel ontgoocheld.

Ook onze amendementen om een minimum aantal onverenigbaarheden in te bouwen, bijvoorbeeld tussen het mandaat van Vlaams volksvertegenwoordiger en dat van bestuurder van een huisvestingsmaatschappij of van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, werden resoluut afgeblokt. Voor ons is dit echter slechts een eerste en heel bescheiden stap in de richting van een depolitisering van de huisvestingsmaatschappijen. Uit de discussie bleek duidelijk dat de traditionele partijen hun greep op de sector willen behouden, wellicht omdat ze van oordeel zijn dat dit electorale winst oplevert. Er is

Dua

hier dus zeker geen sprake van enige kentering of vernieuwing.

Ten slotte wil ik een vierde vraag stellen : biedt dit decreet meer waarborgen, zodat de gemeenten een sleutelrol kunnen spelen in het lokale huisvestingsbeleid ? Ook op deze vraag is het antwoord neen. Ik verwijs naar artikel 29. De greep van de VHM en de socialehuisvestingsmaatschappijen op deze sector is groter dan ooit en wordt op een heel eigenaardige manier decretaal verankerd. Ik vrees er voor dat dit zoals in het verleden tot gevolg zal hebben dat huisvestingsprojecten worden neergepoot, los van het lokale beleid, los van de wijkstructuur en zonder rekening te houden met de plaatselijke woonomgeving. In het verleden is dit dikwijls gebeurd. Ik denk nochtans dat iedereen uit de ervaring met Domus Flandria heeft geleerd hoe voorzichtig men moet omspringen met projecten voor sociale huisvesting als men wil vermijden dat er getto's en ruimtelijke wangedrochten ontstaan in het midden van woonbuurten. Ondertussen hebben de meesten ook geleerd dat de socialehuisvestingsmaatschappijen niet onmiddellijk grote specialisten zijn in het uitwerken van kwaliteitsvolle, kleinschalige concepten die op een evenwichtige wijze worden geïntegreerd in een woonomgeving.

De voorzitter : De heer Olivier heeft het woord.

De heer Marc Olivier : Mijnheer de voorzitter, er moet me iets van het hart. Ik heb de indruk dat mevrouw Dua de sociale huisvesting niet kent, ofwel er een heel slechte ervaring mee heeft. Alles wat ze aanklaagt, hebben we uitvoerig besproken in de commissie. Blijkbaar hebben de antwoorden daar haar niet bevredigd. Er zijn gelukkig ook nog een aantal goedwerkende maatschappijen. U kunt hier niet zomaar beweren dat de hele sociale huisvestingssector niets is.

Mevrouw Vera Dua : Mijnheer Olivier, ik heb nooit beweerd dat er geen enkele goede huisvestingsmaatschappij is. Ik denk dat er inderdaad maatschappijen zijn die inspanningen leveren. Vandaar ook mijn groot onbegrip voor het feit dat de meerderheid blijkbaar niet bereid was om een aantal essentiële opdrachten van die huisvestingsmaatschappijen in het decreet op te nemen, zoals het oorspronkelijk wel stond in de tekst van de Wooncode.

Misschien is het probleem wel dat ik samen met de andere leden van mijn fractie een van de weinigen ben die niet betrokken is bij huisvestingsmaat-

schappijen. Ik evalueer hun werking, projecten, omgang met de mensen en overleg met de bewoners dus als buitenstaander. Ik stel daarbij vast dat er inderdaad maatschappijen zijn die het goed proberen te doen, maar dat er ook een heleboel maatschappijen zijn die zeker en vast nog niet openstaan voor deze ideeën. Deze laatste zijn gesloten maatschappijen die alleen maar moeilijkheden uitlokken.

De voorzitter : De heer Timmermans heeft het woord.

De heer Jacques Timmermans : Mevrouw Dua, ik betreur dat u zo ongenueanceerd negatief bepaalde zaken invult. U zegt dat het een voordeel is niet betrokken te zijn bij de bouwmaatschappijen. Misschien is die niet-betrokkenheid en dus niet-kennis veeleer een nadeel.

Mevrouw Vera Dua : Ik ben er niet bij betrokken, maar ken ze wel.

De heer Jacques Timmermans : U haalt een aantal realisaties aan en verwijst onder meer naar Domus Flandria. Om op het terrein snel te kunnen ageren, heeft men toen beslist om een aantal projecten die klaar waren voor uitvoering, onmiddellijk te realiseren. Dit werd duidelijk gedaan met de bedoeling geen tijd te verliezen. Dat gebeurt vandaag duidelijk niet. U kunt toch niet ontkennen dat er op het terrein veel mensen onbaatzuchtig te werk gaan en bezorgd zijn om de begeleiding van de bewoners. De mentaliteit is grondig veranderd, het zomaar neerpoten van honderden woningen en mastodontwoonwijken behoort tot het verleden. U doet hier alsof er nog niets veranderd is.

De meerderheid heeft een aantal amendementen verworpen om de eenvoudige reden dat ze niet realiseerbaar waren en tot niets dienden. We hebben voorgesteld dat alle woningmaatschappijen via de geëigende kanalen de informatie zouden samenbrengen. Zoiets kan men nu eenmaal niet van bovenuit opleggen. Deze mentaliteitswijziging moet worden aangekweekt. Dat kan onmogelijk via een kaderdecreet gebeuren. Deze uitgangspunten staan verwoord in het verslag en de minister heeft dit toegezegd. Waarom blijft u zich dan zo negatief opstellen ? Ik vind dit helemaal niet correct.

De voorzitter : Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik wou nog even terugkomen op de rol van de gemeenten, aansluitend op

Heeren

de uitspraken van de heren Timmermans en Olivier.

In het huidige huisvestingsbeleid is voor het eerst een taak weggelegd voor de gemeenten. We hebben steeds verdedigd dat er ook andere betrokkenen zijn, die over meer technische knowhow beschikken en daardoor belast worden met de uitvoering. Dit doet geen afbreuk aan de belangrijke rol van de gemeenten.

Mevrouw Dua, ik hoor u zeggen dat niet veel maatschappijen wakker zouden liggen van kwaliteit en kleinschaligheid. Mijn ervaring leert me dat er wel degelijk veel maatschappijen zijn die zich daar om bekommeren. Een jaar geleden heeft de Vlaamse Gemeenschap bijvoorbeeld nog een prijs uitgereikt aan een zaakvoerder van een bouwmaatschappij voor zijn verdiensten op dit vlak.

Als er maatschappijen zijn die tekortschieten, dan moet dat inderdaad aan de kaak worden gesteld. De beheersovereenkomsten zijn daarbij het middel om de nodige garanties in te bouwen dat de overheid tijdig kan ingrijpen.

Mevrouw Vera Dua : Als het op het terrein dan werkelijk zo goed gaat, begrijp ik niet waarom men bezwaren had tegen onze amendementen die tot doel hadden een aantal van die principes die toch al zouden worden toegepast, op te nemen in de doelstellingen in artikel 4.

Mijnheer Olivier, u zegt dat inspraak geen probleem vormt. Welnu, ik heb vijf amendementen ingediend over inspraak en ze werden allemaal verworpen.

De heer Marc Olivier : Dat is nu net het grote probleem. U laat u inspireren door mensen die wel enorm goed werk leveren, maar die zich buiten deze discussie op de achtergrond moesten houden.

Mevrouw Vera Dua : Mijnheer Olivier, die teksten zijn afkomstig van de Wooncodecommissie of werden door ons zelf gemaakt. We moesten onze inspiratie niet elders zoeken, daar mag u gerust van zijn. Het is misschien wel mogelijk dat we op dezelfde lijn zitten als een aantal mensen die zich bezighouden met huisvesting.

De voorzitter : Minister Peeters heeft het woord.

Minister Leo Peeters : In de commissie hebben wij duidelijk gemaakt op welke manier wij de inspraak

willen organiseren en hoe we de bewoners hierbij willen betrekken. Dit moet via verschillende initiatieven gebeuren. Mevrouw Dua, ik heb u reeds gezegd dat in de nieuwe procedure werd bepaald dat een project moet worden voorgelegd aan de plenaire vergadering.

Een aantal initiatieven zijn reeds van toepassing. Ten eerste moeten de bewoners geconsulteerd worden vooraleer een plenaire vergadering georganiseerd kan worden en de resultaten van de inspraakronde moet op de plenaire vergadering worden besproken. Ten tweede zullen de bewonersraden en de bewoners betrokken worden via de af te sluiten beheersovereenkomsten. Ik heb ook reeds vermeld dat hierrond een afsprakenkader zal worden gemaakt.

Als er iets wordt gerealiseerd, dan gebeurt dit niet binnen het kaderdecreet, maar via de afdwingbaar makende beheersovereenkomsten. We hebben dit voorzien, het zal worden gerealiseerd en zal vooral op het terrein hard kunnen worden gemaakt.

Mevrouw Vera Dua : Mijnheer de minister, ik stel voor dat we over enkele maanden op dit onderwerp terugkomen om te zien welke initiatieven zijn verwezenlijkt.

De voorzitter : De heer De Loor heeft het woord.

De heer Herman De Loor : Mevrouw Dua, aansluitend op wat de minister heeft gezegd, beklagen wij er ons op lokaal vlak dikwijls over dat men van hogerhand te regulerend optreedt. Ook al staat het niet in het decreet vermeldt, kunnen er wel hoorzittingen worden georganiseerd, want de maatschappijen beschikken over de mogelijkheid hier toe. Ik vraag u om deze beslissingen over te laten aan de maatschappijen en niet alles in decreten en wetten te gieten.

Mevrouw Vera Dua : Het zou toch een kleine moeite geweest zijn om aan de doelstellingen in artikel 4 toe te voegen dat één van de opdrachten van de huisvestingssector erin bestaat om samenspraak met de bewoners te organiseren.

Ik wil graag met de positieve kanten van het ontwerp eindigen. Ondanks alles wat ik heb vermeld, wil ik niet beweren dat het hele decreet slecht is of dat het een maat voor niets zou zijn geweest.

De heer Marc Olivier : Er werden immers amendementen van uw fractie in opgenomen.

Mevrouw Vera Dua : Het waren er slechts vier van de 107, mijnheer Olivier.

Ik ben de eerste om toe te geven dat de Wooncode een aantal verdiensten heeft. Al herhaalde malen werd verklaard dat het een goede zaak is dat alle reglementeringen, instrumenten en actoren op een gecoördineerde wijze op een rijtje werden gezet. Dit kan de duidelijkheid enkel ten goede komen.

Wij appreciëren ook dat een aantal van onze amendementen werden aanvaard. Ik denk hierbij in de eerste plaats aan het amendement waardoor het streven naar ecologische bouwwijzen werd opgenomen in de algemene doelstellingen. Dit gebeurde weliswaar in een iets afgezwakte vorm, maar ik hoop dat het een signaal zal zijn voor de huisvestingsmaatschappijen. Ik hoorde onlangs dat zij het bijvoorbeeld nog aandurven om bepaalde bouwplannen te weigeren omdat er zonnepanelen waren voorzien. Het was nochtans zwart op wit bewezen dat dit een financieel voordelige zaak was. Hopelijk zullen de maatschappijen door deze clausule een nieuwe visie ontwikkelen.

Er werden ook een aantal nieuwigheden geïntroduceerd, die perspectieven kunnen bieden, indien er gebruik van zal worden gemaakt – deze voorwaarde benadruk ik. In de eerste plaats denk ik hierbij aan de invoering van het voorkeurrecht en aan de mogelijkheid om bepaalde categorieën van woningen in sociaal beheer te nemen. Toch zal dit maar kunnen worden toegepast op een beperkte categorie woningen en zal het operationaliseren van deze nieuwe instrumenten bijkomende middelen vergen. Die zijn momenteel niet beschikbaar en worden bij mijn weten niet in het vooruitzicht gesteld. Misschien kunnen we dit oplossen bij de volgende begrotingsbespreking.

Wat de eindbeoordeling betreft, zouden wij ons er makkelijk vanaf kunnen maken door welwillend te stellen dat dit decreet op bepaalde punten een verbetering is en dat elke stap vooruit is meegenomen. Toch zou een welwillende houding tegenover dit decreet wat misplaatst zijn. Hiervoor herhaal ik de reden die ik bij het begin van mijn betoog heb gegeven, namelijk dat het niet zomaar de zoveelste decreetwijziging betreft. Het was de bedoeling om met een nieuwe wooncode heel de sector een nieuw elan te geven en om de problemen op het terrein grondig aan te pakken.

Het was een ambitieus project. Het eindresultaat stemt ons echter niet enthousiast. Men heeft gewil-

lig geluisterd naar de huisvestingsmaatschappijen, die aan hun traditionele werking blijven vasthouden. Heel wat leden van de meerderheid, zowel in de regering als in het parlement, zijn op een of andere manier betrokken bij het beheer van huisvestingsmaatschappijen. Met dit dubbele petje hebben ze de afzwakkingen doorgevoerd of gesteund.

Het resultaat is dat de scheefgegroeide situatie in deze Wooncode decretaal wordt verankerd. Waar al enige vooruitgang wordt geboekt of vernieuwingen worden doorgevoerd, zijn er onvoldoende garanties dat die ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. Mijnheer Olivier, u hebt gezegd dat deze Wooncode een nieuw tijdperk inluidt. Dit zal niet het geval zijn. Ik zeg dit met zeer veel spijt. Het zal integendeel eerder een bevestiging worden van wat reeds bestond en slechts enigszins is opgesmukt.

De woorden van professor Goossens, die jaren voorzitter was van de Wooncodecommissie, hebben me sterk aangegrepen. Hij is een van de grootste specialisten op het vlak van huisvesting. Hij heeft in de hoorzittingen letterlijk gezegd dat men het vele werk van zijn commissie volledig links heeft laten liggen. In een notendop is het probleem van dit decreet dat men de echte noden niet heeft aangepakt en geen oplossing heeft willen geven aan wat is scheefgegroeid op de huisvestingsmarkt. Omwille van deze gemiste kans en omdat we de Wooncode zo enorm belangrijk vinden, zal de Agalev-fractie dit ontwerp niet goedkeuren. (*Applaus bij AGALEV*)

REGELING VAN DE WERKZAAMHEDEN

De voorzitter : Dames en heren, hiermede zijn wij aan het einde gekomen van onze werkzaamheden voor deze voormiddag.

Wij komen om 14.15 uur opnieuw bijeen om onze agenda verder af te handelen.

De vergadering is gesloten.

– *De vergadering wordt gesloten om 12.59 uur.*
