Stuk **2226** (2003-2004) – Nr. 4

V L A A M S P A R L E M E N T

Zitting 2003-2004

22 april 2004

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

– van mevrouw Sonja Becq en mevrouw Veerle Heeren c.s. –

betreffende uitbreiding en aanpassing van de werking van Vlabinvest teneinde betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand te garanderen

VERSLAG

namens de Commissie voor Brussel en de Vlaamse Rand uitgebracht door mevrouw Ann De Martelaer

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Luk Van Nieuwenhuysen.

Vaste leden :

mevrouw Sonja Becq, mevrouw Brigitte Grouwels, de heren Walter Vandenbossche, Eric Van Rompuy ;

mevrouw Dominique Guns, de heren André Moreau, Stefaan Platteau, Francis Vermeiren ;

de heren Dominiek Lootens-Stael, Joris Van Hauthem, Luk Van Nieuwenhuysen ;

mevrouw Yamila Idrissi, de heer Leo Peeters ;

de heer Eloi Glorieux ;

de heer Etienne Van Vaerenbergh.

Plaatsvervangers :

de heren Ludwig Caluwé, Jan Laurys, mevrouw Trees Merckx-Van Goey, de heer Luc Van den Brande ;

de heren Jozef Browaeys, André Denys, mevrouw Erna Van Wauwe, de heer Bob Verstraete ;

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Roland Van Goethem, Karim Van Overmeire ;

de heren Marcel Logist, Bruno Tobback ;

N... ;

de heer Dirk De Cock.

Zie :

2226 (2003-2004)

– Nr. 1 : Voorstel van resolutie

– Nrs. 2 en 3 : Amendementen

INHOUD

Blz.

1. Toelichting door mevrouw Sonja Becq, mede-indiener 4

2. Standpunt van de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport 4

3. Bespreking 5

4. Amendementen 6

5. Stemmingen 7

Tekst aangenomen door de Commissie 8

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Brussel en de Vlaamse Rand besprak op 20 april 2004 het voorstel van resolutie van mevrouw Sonja Becq en mevrouw Veerle Heeren c.s. betreffende uitbreiding en aanpassing van de werking van Vlabinvest teneinde betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand te garanderen.

1. Toelichting door mevrouw Sonja Becq, medeindiener

Mevrouw *Sonja Becq* licht het voorstel toe. Tijdens een hoorzitting op 10 februari 2004 (*Parl. St.* Vl. Parl. 2003-2004, nr. 2224/1) heeft het onderzoeksbureau IBM de realisaties en de moeilijkheden van Vlabinvest geschetst. De conclusie van de studie is dat er een probleem van prijzen en woningen is in heel het Vlaamse land. Er dient volgens IBM een algemeen Vlaams beleid te worden gevoerd om het probleem van de hoge prijzen op te lossen. In Antwerpen is er hetzelfde probleem van inwijking en prijzen, en in andere regio's zijn er soortgelijke problemen.

De indieners van het voorstel stellen dat er naast het probleem van de prijzen ook een probleem van de taal is. De bedoeling van Vlabinvest is het tegengaan van de verfransing en op die manier het Vlaamse karakter van de faciliteitengemeenten te handhaven en ook van de andere gemeenten in de Rand waar veel anderstalige inwijking is. In de conclusie van de IBM-studie ontbreekt dat accent volledig. Daarom kunnen de indieners die conclusie niet zomaar aannemen en gaan ze verder.

Er is een algemeen beleid voor bouwgrond en woonprojecten nodig, maar om het Nederlandstalige karakter in de Vlaamse Rand te behouden is het specifiek nodig om Vlabinvest te versterken. Mevrouw Becq heeft zelf een onderzoek gedaan naar de prijzen van gronden en woningen in de Vlaamse Rand op de websites van de Vlaamse Gemeenschap. In de toelichting van het voorstel van resolutie worden een aantal voorbeelden gegeven waaruit blijkt dat verschillende gemeenten in de Rand gelijksoortige prijzen hebben. Bovendien bestaat in andere gemeenten, zoals Dilbeek en Sint-Pieters-Leeuw, een gelijksoortige problematiek van verfransing. In Dilbeek stemt 14 procent van de kiezers op Franstalige lijsten. In Hoeilaart is dat 14 procent ; in Grimbergen 12 procent en in Zaventem 16 procent. Daarom is het nodig om in de ruimere rand het Vlaamse karakter te bevestigen.

Er wordt aan de regering gevraagd dat Vlabinvest zijn specifieke opdracht blijft houden om in betaalbare woongelegenheden in de Vlaamse Rand rond Brussel te voorzien en dat daarvoor impulsen worden gegeven. Verder stelt men voor om het werkgebied uit te breiden tot het herkomstgebied en dat Vlabinvest een voorkooprecht bekomt. Een van de problemen in de faciliteitengemeenten is dat er tegenkantingen zijn zowel wat betreft de infrastructuurwerken als de bouwmogelijkheden. Als Vlabinvest een voorkooprecht krijgt, heeft het meer kansen. Vlabinvest maakt momenteel gebruik van de diensten en knowhow van de socialehuisvestingsmaatschappijen en maakt langs die weg vaak gebruik van het voorkooprecht. Toch is het belangrijk dat Vlabinvest dat eigenstandig kan doen.

Ten slotte wordt er ook een extra financiële impuls gevraagd. Er is een fonds voor Vlabinvest, maar men vreest dat dit niet houdbaar blijft. Met een groter kapitaal zal men ook een rollend fonds kunnen genereren in het aankopen, het bouwen en het verkopen. Mevrouw Becq hoopt dat de andere commissieleden dezelfde bezorgdheid voor betaalbare woningen in de Vlaamse Rand delen.

2. Standpunt van de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport

De *minister* stelt dat uit de studie van IBM blijkt dat er regionaal maatwerk op het vlak van het woon- en huisvestingsbeleid nodig is. De regio van de Vlaamse Rand is daarvan een schoolvoorbeeld, maar de problematiek doet zich ook voor in andere streken van Vlaanderen (de grens- en kuststreek). IBM stelt dat er gericht maatwerk nodig is op het vlak van woonbeleid. Daarvoor zijn niet zozeer structuren nodig, maar wel een gericht beleid. In het kader van het beter bestuurlijk beleid (BBB) is het bedoeling binnen de IVA RWO Vlaanderen een cel Gedifferentieerd Regionaal Woonbeleid op te richten voor regionaal maatwerk. Het probleem van Vlabinvest is momenteel niet zozeer het geld. Eind 2003 was nog altijd 8,33 miljoen euro beschikbaar, goed voor 150 woongelegenheden. De niet-beschikbaarheid van bouwgrond en vastgoed, alsmede de torenhoge prijzen vormen wel een probleem. Daarnaast kan Vlabinvest binnen de zes faciliteitengemeenten rekenen op weinig coöperatie om zijn activiteiten te ontplooien.

Het voorkooprecht is geen probleem voor Vlabinvest omdat men dat langs een kleine omweg kan uitoefenen door samen te werken met socialehuis-

vestingsmaatschappijen, OCMW's en gemeenten. Het is niet goed om Vlabinvest door een vergroot werkgebied of andere aanpassingen extra elan te geven. Men moet vooral met de cel Gedifferentieerd Regionaal Woonbeleid proberen waar nodig maatwerk te verrichten. Daardoor beschikt men over een flexibel en doelgericht instrument om tegemoet te komen aan de woonbehoeften waar ook in Vlaanderen.

3. Bespreking

De heer *Etienne Van Vaerenbergh* benadrukt dat Vlaams-Brabant en in het bijzonder Halle-Vilvoorde zeer sterk geconfronteerd worden met het probleem. Maar telkens als een oplossing wordt aangereikt, krijgt men weer hetzelfde verhaal te horen, met name dat men ook moet kijken naar andere plaatsen, terreinen en gebieden met dezelfde problemen. Het lid stelt daar tegenover dat het enige voordeel van Vlabinvest nu juist was dat het bij decreet was vastgelegd en dat daarvoor een bepaald bedrag was uitgetrokken. Vanaf het moment dat men dat wijzigt, zal het geld naar elders wegvloeien. Het zal verdwijnen in de totaliteit. Om die reden lijkt het de heer Van Vaerenbergh interessanter om het instrument Vlabinvest in elk geval te behouden.

Wel geeft het lid toe dat het werkingsgebied te beperkt is. Van de negen gemeenten waren er in feite maar drie waarin men effectief kon werken. Dat geldt trouwens ook voor het rekruteringsgebied. Dat was beperkt tot de genoemde negen plus de gemeenten die aan de Brusselse agglomeratie grenzen. De heer Van Vaerenbergh is voorstander van een uitbreiding tot heel Halle-Vilvoorde of Vlaams-Brabant.

Hij begrijpt de bekommernissen op het vlak van beter bestuurlijk beleid maar waarschuwt er tegelijk voor het initiatief te verdrinken in een groter geheel. Hij erkent dat er in veel Vlaamse grensgebieden een groot tekort bestaat aan betaalbare woningen, maar het probleem in de Vlaamse Rand is wel anders gekleurd. Het was de bedoeling van Vlabinvest om dat specifieke probleem aan te pakken. Precies daarom zijn daar ook andere normen nodig, omdat het gaat om een andere categorie van de bevolking.

Voor de heer *Stefaan Platteau* is de nood aan sociale woningen een feit. Het instrument Vlabinvest had de goede bedoeling daaraan tegemoet te komen, maar leverde niet veel op. Het was eigenlijk een doodgeboren kind, omdat het niet aangepast was aan de omstandigheden. Het lid verklaart voorstander te zijn van een aanpassing. Hij steunt ook het principe waarvan het voorliggende voorstel uitgaat. Maar hij zegt wel nadrukkelijk en bij herhaling dat hij tegenstander blijft van het voorkooprecht. Als jurist, die nog in de leer is geweest bij professor Albert Kluyskens, de grondlegger van het Vlaamse burgerlijk recht, vindt hij dat de aantasting van het eigendomsrecht te ver gaat. Hij verklaart dat hij het voorkooprecht zijn leven lang zal blijven bekampen.

Mevrouw *Ann De Martelaer* weet dat Vlabinvest bij bepaalde gemeentebesturen geen toegang kreeg vanwege zijn Vlaamse ambities. Zij stelt voor om daarom de doelstellingen te verruimen tot kwaliteitsvolle huisvesting met een sociaal karakter. Misschien kan een gemeenschappelijk amendement in die zin worden geschreven. Het lid is het voorts eens met de verruiming van het werkingsgebied. Zij stelt wel voor om Vlabinvest voortaan concretere opdrachten te geven, zoals de realisatie van bijvoorbeeld minstens 50 koop- of huurwoningen per jaar. Misschien kan ook eens bekeken worden of een erfpachtsysteem niet nuttig zou kunnen zijn bij het aanbieden van gronden.

Mevrouw *Brigitte Grouwels* onderstreept dat Vlabinvest niet werd opgericht om aan sociale huisvesting te doen in de Vlaamse Rand. Het is wel de bedoeling om te voorzien in betaalbare woningen voor jonge mensen uit de streek, met name uit de middeninkomens. Zij wijst op de overvloei vanuit Brussel, niet alleen van Franstalige kant, maar ook van de internationale gemeenschap. Het resultaat is dat, net zoals in Brussel zelf, de gewone man niet meer aan de bak komt. De uitbreiding van de EU draagt daartoe bij. Voor die uitbreiding werd met veel rekening gehouden, behalve met het effect van de directe omgeving van de Europese instellingen op de bevolking. Voor hen gebeurde niets. Een gewoon Belgisch inkomen kan niet op tegen de hoge installatie- en woonpremies die de Europese ambtenaren krijgen. Precies daarom is het nodig dat de Vlaamse overheid een geëigend instrument in stand blijft houden. Dat mag zeker niet opgaan in een algemeen Vlaams huisvestingsinstrument.

De heer *Leo Peeters* merkt op dat iedereen een goede oplossing wil geven en dat tot nu toe verschillende constructieve bijdragen werden geleverd. Voor het eerste deel zit men met het probleem van het beter bestuurlijk beleid. Het moet passen in het omvattende geheel dat door de regering werd vooropgesteld. De regering moet dus de richting aanwijzen.

De heer Leo Peeters stelt voor om het werkingsgebied naar de totaliteit van Halle-Vilvoorde te brengen en de aan Brussel grenzende gemeenten die tot het arrondissement Leuven behoren hieraan toe te voegen. Wat het voorkooprecht betreft, kan volgens de spreker de heer Stefaan Platteau er niets op tegen hebben als dat op een sociaal verantwoorde manier wordt ingevuld. Het wordt dan een heel dienstig instrument voor een goed grond- en pandenbeleid.

De heer Leo Peeters vindt het heel goed wat mevrouw Ann De Martelaer zegt inzake de realisatie van kwaliteitsvolle huisvesting voor die kleine groep voor wie het moeilijk of niet betaalbaar is. Het voorbeeld dat zij gegeven heeft over het erfpachtsysteem is volgens hem heel belangrijk en hij wijst er op dat hij dat probeert toe te passen in zijn gemeente. Hij stelt dat deze erfpachtformule een toekomstformule is die moet gepromoot worden.

De *minister* zegt dat het parlement soeverein is en dat hij de parlementaire reflex zeker niet kwijt is. Hij wijst er op dat hij een visie heeft die kadert binnen de studie die de regering heeft gegeven aan IBM om de structuur van Vlabinvest door te lichten. Volgens de minister was dat een vrij genuanceerd verhaal dat er op neerkwam dat er vooral behoefte is aan instrumenten en niet aan instellingen. Eén van die instrumenten is het toekennen van hogere premies aan socialehuisvestingsmaatschappijen die binnen dat gebied opereren. Hij zegt dat men ook kan werken met huursubsidies. Volgens de minister bleek uit de studie dat er inderdaad een probleem is dat door de overheid op een of andere manier moet gecorrigeerd worden. Hij pleit voor de toepassing van gerichte maatregelen.

Wat de uitbreiding van het werkingsgebied betreft, merkt de minister op, dat men voor ogen moet houden dat als men het uitbreidt, er iets minder middelen beschikbaar zullen zijn voor de huidige Rand. Hij wijst er op dat vandaag een belangrijk probleem het gebrek aan aanbod is. Ondanks de middelen en de goede wil ziet men dat men de woningen, de panden, de appartementen en de gronden niet beschikbaar heeft om de doelstellingen te realiseren.

4. Amendementen

Mevrouw *Sonja Becq* zegt dat ze wil ingaan op wat er moet gebeuren in verband met beter bestuurlijk beleid. Ze zegt dat ze een beetje bang is dat men gaat verdrinken in het geheel als ze de minister hoort spreken over een regionaal gedifferentieerd woonbeleid. Volgens haar moet er een zekere zelfstandigheid blijven. Mevrouw Sonja Becq meent dat de erfpachtformule reeds vandaag kan. Ze geeft daarbij het voorbeeld van de gemeente Wemmel. Ze beaamt wel dat het geen succes is. Wat de uitbreiding tot de totaliteit van Halle-Vilvoorde betreft, meldt ze dat het voor haar geen probleem is, maar ze benadrukt wel dat er nog een discussie moet komen over een financiële impuls voor de directe rand rond Brussel. Mevrouw Sonja Becq gaat ermee akkoord om met een gemeenschappelijk amendement het voorstel van resolutie aan te passen aan de gehoorde opmerkingen (*Parl. St.* Vl. Parl. 2003-2004, nr. 2226/3, amendement nr. 2) .

De heer *Luk Van Nieuwenhuysen* licht het amendement van de heer Joris Van Hauthem en hemzelf toe (*Parl. St.* Vl. Parl. 2003-2004, nr. 2226/2, amendement nr. 1). Het kan volgens hem beschouwd worden als een subamendement op de tweede streep, 2°, van het geamendeerde voorstel van resolutie. De indieners willen het herkomstgebied uitbreiden tot heel Vlaanderen. Hij zegt dat het de bedoeling is om met Vlabinvest de verdringing van de autochtone bevolking tegen te gaan en om het Vlaamse karakter van de Vlaamse Rand te handhaven. Volgens de spreker is er een grote uitwijking uit de Vlaamse Rand en wordt het rekruteringsveld steeds smaller. Het amendement kan een alternatief bieden voor de talrijke pendelaars die dagelijks door de Vlaamse Rand rijden en die zich niet aangesproken voelen om in Brussel te komen wonen.

Mevrouw *Sonja Becq* denkt dat men moeilijk op een gelijkaardige wijze de binding zal kunnen maken met de Nederlandstalige aanhorigheid. Zij vraagt zich af hoe men deze regeling kan motiveren.

De heer *Luk Van Nieuwenhuysen* neemt aan dat een inwoner van Kortrijk een binding heeft met de Vlaamse Gemeenschap. De heer *Joris Van Hauthem* voegt daaraan toe dat het de bedoeling is het draagvlak te vergroten.

De heer *Etienne Van Vaerenbergh* merkt op dat men met het werkingsgebied ook het rekruteringsgebied vergroot. Hij zegt dat er in het verleden al kritiek werd geuit op een uitbreiding, omdat het niet duidelijk is waar men dan zal eindigen.

De heer *Joris Van Hauthem* werpt op dat mensen die vanuit Vlaanderen in de faciliteitengemeenten komen wonen wel zouden varen bij de regeling.

5. Stemmingen

Amendement nr. 1 voorgesteld door de heren Luk Van Nieuwenhuysen en Joris Van Hauthem (*Parl. St.* Vl. Parl. 2003-2004, nr. 2226/2) strekt ertoe aan de tweede streep, 2°, de zinssnede "en het herkomstgebied uit te breiden tot het volledige grondgebied van het Vlaamse Gewest of deel uitmaken van de Vlaamse Gemeenschap te Brussel" toe te voegen.

Het amendement wordt verworpen met 5 stemmen tegen 3.

Amendement nr. 2 voorgesteld door mevrouw Sonja Becq, de heer Leo Peeters, mevrouw Ann De Martelaer en de heren Etienne Van Vaerenbergh en Stefaan Platteau (*Parl. St.* Vl. Parl. 2003-2004, nr. 2226/3) strekt ertoe de tweede streep, 1° tot 3°, te vervangen door vier nieuwe punten met behoud van het tot 5° vernummerde oorspronkelijke 4°. De nieuwe punten beogen de werking en het werkgebied van Vlabinvest uit te breiden, een voorkooprecht toe te kennen aan Vlabinvest en het gebruik van erfpacht door Vlabinvest te stimuleren.

Het amendement wordt unaniem aangenomen met 8 stemmen.

Het geamendeerde voorstel van resolutie betreffende uitbreiding en aanpassing van de werking van Vlabinvest teneinde betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand te garanderen wordt unaniem aangenomen met 8 stemmen.

De verslaggever, *De voorzitter,*

Ann DE MARTELAER

Luk VAN NIEUWENHUYSEN

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Het Vlaams Parlement,

– gelet op :

1° de blijvende prijsstijgingen van bouwgronden, woningen en appartementen in de gemeenten in de Vlaamse Rand rond Brussel ;

2° het feit dat die prijsstijgingen en de verfransingsdruk die in deze gemeenten daarmee gepaard gaat, zich uitbreiden tot alle gemeenten van het herkomstgebied van Vlabinvest ;

3° het feit dat Vlabinvest, in tegenstelling tot de socialehuisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, niet over een voorkooprecht beschikt, waardoor deze instelling onmogelijk een degelijk grond- en pandenbeleid kan voeren ;

– vraagt de Vlaamse regering :

1° in het kader van de uitbreiding en aanpassing van de werking van Vlabinvest te voorzien in woongelegenheden en kwaliteitsvolle huisvesting met semi-sociaal karakter in de Vlaamse Rand rond Brussel ;

2° het werkgebied van Vlabinvest uit te breiden tot het grondgebied van het arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Kortenberg, Bertem, Huldenberg en Tervuren ;

3° het voorkooprecht, gekoppeld aan een sociaal grond- en pandenbeleid, toe te kennen aan Vlabinvest ;

4° aan Vlabinvest de opdracht te geven om in dit raam erfpacht te stimuleren ;

5° de financiële middelen voor Vlabinvest te verhogen en te voorzien in een verdeelsleutel waardoor de realisaties in de faciliteitengemeenten gegarandeerd blijven.