

V L A A M S   P A R L E M E N T



Zitting 2001-2002

9 juli 2002

**VOORSTEL VAN RESOLUTIE**

**– van de heren Johan Weyts, Stefaan Platteau, Filip Dewinter en Lucien Suykens,  
mevrouw Ann De Martelaer en de heer Etienne Van Vaerenbergh –**

**betreffende de uitvoering van de Vlaamse Wooncode**

TEKST AANGENOMEN DOOR DE PLENAIRE VERGADERING

---

*Zie :*

**1215** (2001-2002)

- Nr. 1 : Voorstel van resolutie
- Nr. 2 : Verslag

Het Vlaams Parlement,

1. *Inzake de objectieve territoriale selectiviteit (artikel 23 van de Vlaamse Wooncode)*

– overwegende dat :

1° artikel 23 van de Vlaamse Wooncode de territoriale selectiviteit regelt en daartoe 2 soorten van gebieden afbakt waarop de inspanningen van de Vlaamse overheid worden geconcentreerd : de woonvernieuwingsgebieden (renovatie) en de woningbouwgebieden (nieuwbouw) ;

2° de afbakening van die gebieden moet gebeuren volgens criteria die de Vlaamse regering vaststelt ;

3° de tegemoetkomingen die worden toegekend in relatie moeten worden gebracht met die afgebakende gebieden ;

– stelt vast dat de besluitvorming van de Vlaamse regering met betrekking tot de steunmaatregelen aan particulieren niet consequent wordt gekoppeld aan de territoriale selectiviteit, conform de Vlaamse Wooncode ;

– beveelt aan dat de Vlaamse regering bij haar besluitvorming de objectieve territoriale selectiviteit, bepaald in artikel 23 van de Vlaamse Wooncode, consequent toepast. Bij elke gebiedsafbakening moet rekening worden gehouden met de criteria die op basis van die bepaling werden vastgesteld. Bij de vaststelling van voordelen moet met de territoriale selectiviteit rekening worden gehouden. Bestaande besluiten die hier niet aan voldoen, moeten zo spoedig mogelijk worden aangepast ;

2. *Inzake het beheer door de VHM van de financiële middelen van de sociale-huisvestingsmaatschappijen (artikel 33 van de Vlaamse Wooncode)*

– overwegende dat :

1° de VHM onder meer als opdracht heeft om te zorgen voor het beheer van de financiële middelen van de sociale-huisvestingsmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking, overeenkomstig een regeling die de Vlaamse regering vaststelt na raadpleging van de VHM en de sociale-huisvestingsmaatschappijen. De VHM organi-

seert daartoe het overleg met de sociale-huisvestingsmaatschappijen ;

2° met toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 8 juni 1999 tot bepaling van de specifieke regelingen van het toezicht op de sociale-huisvestingsmaatschappijen, de financiële middelen van de sociale-huisvestingsmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking op een rekening-courant bij de VHM worden gestort zonder dat, in overleg met die maatschappijen, is voorzien in een regeling inzake het beheer van hun middelen door de VHM ;

3° de sociale-huisvestingsmaatschappijen op die manier niet betrokken zijn bij het beheer van hun eigen middelen ;

– stelt vast dat :

1° sinds het begin van 2002 er een zeker wantrouwen heerst tussen de sociale-huisvestingsmaatschappijen en de VHM, waardoor ongeveer twee derde of 90 miljoen euro van deze financiële middelen van de SHM's niet meer aan de VHM worden doorgestort ;

2° daardoor de thesauriepositie van de VHM ernstig is bezwaard ;

3° de Vlaamse regering – in het kader van de hervorming Beter Bestuurlijk Beleid – nadenkt over het pro en contra van het behoud van een bankfunctie bij de VHM ;

– beveelt de Vlaamse regering aan dat – in de veronderstelling dat de VHM haar bankfunctie ook na de hervorming Beter Bestuurlijk Beleid behoudt – er normen worden uitgewerkt voor het beheer door de VHM van de financiële middelen van de sociale-huisvestingsmaatschappijen. Daarbij moet worden gestreefd naar een evenwicht tussen de aanwending van die middelen voor investeringsdoeleinden enerzijds, en de zorg voor de toekomstige liquiditeitstoestand van de sector anderzijds. Conform artikel 33 van de Vlaamse Wooncode moet de Vlaamse regering daartoe een regeling vaststellen, na raadpleging van de VHM en de sociale-huisvestingsmaatschappijen. De VHM organiseert daartoe het overleg met de sociale-huisvestingsmaatschappijen. In de beheersovereenkomsten, af te sluiten tussen de Vlaamse regering en de VHM enerzijds en tussen de VHM en de sociale-huisvestingsmaatschappijen anderzijds, moet met die regeling rekening worden gehouden bij het

bepalen van de omschrijving, bedoeld in artikel 35 en 45 van de Vlaamse Wooncode, van de terbeschikkingstelling en de aanwending van de financiële middelen met het oog op de verwezenlijking van de doelstellingen van het woonbeleid ;

3. *Inzake de beheersovereenkomst tussen de Vlaamse regering en de VHM (artikel 35 van de Vlaamse Wooncode) enerzijds en de beheersovereenkomsten tussen de VHM en de sociale-huisvestingsmaatschappijen anderzijds (artikel 45 van de Vlaamse Wooncode)*

– overwegende dat :

1° het Vlaamse regeerakkoord van 1995 en de erop volgende beleidsbrieven van de Vlaamse minister, bevoegd voor Huisvesting, van de dynamisering en responsabilisering van de sociale-huisvestingsmaatschappijen al een belangrijke beleidsprioriteit hebben gemaakt. Daartoe zou het Vlaamse Gewest met de VHM een beheersovereenkomst afsluiten (artikel 35 van de Vlaamse Wooncode) ;

2° de resultaten op het terrein afhankelijk zijn van de prestaties van de lokale sociale-huisvestingsmaatschappijen, waardoor de VHM ook met elk van die maatschappijen resultaatgerichte beheersovereenkomsten moest afsluiten. De Vlaamse Wooncode gaf deze beheersovereenkomsten in 1997 een decretale basis (artikel 45 van de Vlaamse Wooncode) ;

3° ondanks herhaalde aankondigingen aan het Vlaams Parlement dat de beheersovereenkomsten met de VHM tot stand zouden komen en het uitdrukkelijke verzoek van het Vlaams Parlement om dat te doen, de vorige Vlaamse regering er niet in slaagde haar prioritaire beleids optie uit te voeren ;

4° de huidige Vlaamse regering in haar regeerakkoord van 1999 opnieuw stelde dat de sociale-huisvestingsmaatschappijen met de VHM resultaatgerichte beheersovereenkomsten kunnen afsluiten, die hun geresponsabiliseerde autonomie zouden verlenen ;

5° het Rekenhof op 5 januari 2000 aan de Vlaamse minister, bevoegd voor Huisvesting, heeft meegedeeld dat een aantal decretale randvoorwaarden voor het sluiten van beheersovereenkomsten met sociale-huisves-

tingsmaatschappijen, nog moesten worden vervuld, namelijk :

– het gemeentelijke woonbeleid moet in de beheersovereenkomsten worden geïntegreerd, waarbij de gemeenten een coördinerende en adviserende rol moeten vervullen ;

– de Vlaamse regering moet de opdrachthouders voor de sociale huisvesting benoemen ;

– de VHM moet een type-beheersovereenkomst voor de sociale-huisvestingsmaatschappijen opstellen en aan de Vlaamse regering voorleggen. Omdat die type-beheersovereenkomst rekening moet houden met de beheersovereenkomst tussen de Vlaamse regering en de VHM, moet die overeenkomst vooraf worden gesloten ;

– de Vlaamse regering moet een standpunt innemen over de pooling (coördinatie) van de investeringsmechanismen ;

– stelt vast dat :

1° de beheersovereenkomsten nog steeds niet zijn gesloten en dat de decretale en budgettaire randvoorwaarden nog niet zijn vervuld ;

2° de Vlaamse regering de onderhandelingen over haar beheersovereenkomst met de VHM bovendien heeft opgeschort in het licht van de hervorming Beter Bestuurlijk Beleid ;

3° de uitwerking van de hervorming Beter Bestuurlijk Beleid de organisatie van de sociale-huisvestingssector door de Vlaamse Wooncode doorkruist ;

– beveelt aan dat de Vlaamse regering in het kader van de hervorming Beter Bestuurlijk Beleid, wat de sociale-huisvestingssector betreft, de politieke knopen onverwijld doorhakt, zodat de beheersovereenkomst tussen de Vlaamse regering en de VHM enerzijds en de beheersovereenkomsten tussen de VHM en de SHM's anderzijds tot stand kunnen komen ;

– beveelt aan dat de Vlaamse regering, in afwachting van de hervorming Beter Bestuurlijk Beleid, al een beheersovereenkomst afsluit met de

VHM en dat de beheersovereenkomsten tussen de VHM en de SHM's tot stand zouden komen, zodat op die manier de dynamisering en de responsabilisering van de sociale-huisvestingsmaatschappijen een feit wordt ;

4. *Inzake een eenvormige en solidaire sociale verhuuring (artikel 46 en artikel 91 tot en met 102 van de Vlaamse Wooncode)*

– overwegende dat :

1° een van de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode een zo groot mogelijke gelijkvormigheid in de sociale-huurreglementering ten behoeve van de sociale huurder is, ongeacht het financieringsstelsel en ongeacht de sociale verhuurder (VHM en sociale-huisvestingsmaatschappijen, Vlaams Woningfonds, gemeenten en OCMW's, sociale-verhuurkantoren) ;

2° de Vlaamse Wooncode het wel mogelijk maakt dat de Vlaamse regering een aantal specifieke voorwaarden vaststelt afhankelijk van de sociale verhuurder (gelet op de eigenheid van elke woonorganisatie) maar met inachtneming van de decretale voorschriften met betrekking tot een objectief toewijzingsbeleid en een sociale-huurprijsberekening, die op elke sociale verhuurder van toepassing zijn ;

3° het solidariteitsbeginsel tussen de sociale verhuurders werd ingevoerd door een regeling voor bijdragen in solidariteitsfondsen, van verhuurders met een "rijkere" huurderspopulatie ten behoeve van verhuurders met een "armere" huurderspopulatie ;

– stelt vast dat :

1° enkel voor de VHM en de sociale-huisvestingsmaatschappijen een sociale-huurreglementering, conform de Vlaamse Wooncode, wordt ingevoerd. Voor de andere verhuurders van gesubsidieerde woningen (het Vlaams Woningfonds, de gemeenten en OCMW's, de sociale-verhuurkantoren) is dat nog niet het geval. Daardoor zijn er voor de verhuuring door die organisaties nog onvoldoende garanties voor een objectieve toewijzing en een gereglementeerde sociale-huurprijsberekening, noch voor een sluitende controle daarop ;

2° wat de solidariteitsfondsen betreft, vooralsnog elke regeling ontbreekt. Met betrekking tot de sociale-huisvestingsmaatschappijen had de Vlaamse regering zichzelf nochtans een deadline opgelegd in artikel 21 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociaal huurstelsel van de SHM's. De vooropgezette datum van 1 april 2001 werd echter niet gehaald ;

– beveelt aan dat de Vlaamse regering, ook voor de gesubsidieerde sociale-huurwoningen verhuurd door andere verhuurders dan de sociale-huisvestingsmaatschappijen, een huurreglementering moet uitwerken in overeenstemming met de bepalingen van artikel 91 tot en met 102 van de Vlaamse Wooncode, om zo voor alle sociale huurders een objectieve toewijzing en een gereglementeerde sociale-huurprijsberekening te garanderen. De solidariteitsfondsen, bedoeld in artikel 46 en artikel 101 van de Vlaamse Wooncode, moeten zo spoedig mogelijk worden geregeld ;

5. *Inzake het Vlaams Woningfonds (artikel 53 van de Vlaamse Wooncode)*

– overwegende dat :

1° het Vlaams Woningfonds elk jaar de noodzakelijke reservering boekt voor de dekking van de lasten die het zelf moet dragen met betrekking tot de leningen en kredieten, bedoeld in artikel 52 van de Vlaamse Wooncode ;

2° de manier van boeking en berekening van die reservering ter goedkeuring aan de Vlaamse regering moet worden voorgelegd door het Vlaams Woningfonds ;

– stelt vast dat :

1° er nog niet een door de Vlaamse regering goedgekeurde manier van boeking en berekening van die reservering door het Vlaams Woningfonds bestaat ;

2° het Rekenhof waarschuwt voor overmatige thesaurie- en reservevorming bij het Vlaams Woningfonds ;

– beveelt aan dat de Vlaamse regering in overeenstemming met artikel 53 van de Vlaamse Wooncode het gebruik regelt van de reserve van het Vlaams Woningfonds die voortvloeit uit de be-

steding van de leningen en kredieten die het Vlaamse Gewest waarborgt en subsidieert, zodat die reserve effectief het woonbeleid van het Vlaamse Gewest ten goede komt. Daarbij moet, om toekomstige liquiditeitsproblemen te voorkomen, rekening worden gehouden met de noodzakelijke reservering voor de dekking van de lasten die het Vlaams Woningfonds zelf moet dragen met betrekking tot die leningen en kredieten. Die noodzakelijke reservering moet worden berekend en geboekt volgens een realistische en objectieve, door de Vlaamse regering goed te keuren wijze ;

6. *Inzake de consistente en transparante projectsubsidieering (artikel 60 tot en met 73 van de Vlaamse Wooncode)*

- overwegende dat volgens de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode projectsubsidieering een logisch proces moet worden, gekoppeld aan de bouw- en woonfasen van het project ;
- stelt vast dat :
  - 1° de uitvoering tot nu toe nog maar zeer fragmentarisch is, verscheidene bepalingen nog niet in werking getreden zijn en er nog geen gestructureerde projectsubsidieering, conform de Vlaamse Wooncode, bestaat ;
  - 2° door de wijziging van artikel 72 van de Vlaamse Wooncode in artikel 34 van het decreet van 8 december 2000 houdende diverse beleidsbepalingen, de consistentie en de transparantie van de projectsubsidieering die in de Vlaamse Wooncode wordt beoogd, in gevaar kunnen komen. De bedoeling van de wijziging is om via een alternatieve financieringswijze ook de bouwfase te subsidiëren met huursubsidies, als alternatief voor investeringssubsidies ;
  - 3° het Rekenhof terzake heeft gewaarschuwd voor :
    - eventuele debudgetteringen ;
    - de afbouw van de eenvormigheid inzake de sociale-huurprijsberekening ;
- beveelt aan dat de Vlaamse regering werk maakt van de verdere ontwikkeling van een sa-

menhangend geheel van subsidies, gekoppeld aan de verschillende bouw- en woonfasen van een sociaal-woonproject, zoals dat is geconcipeerd in artikel 60 tot en met 73 van de Vlaamse Wooncode. Indien bij de toepassing van het gewijzigde artikel 72 gebruik wordt gemaakt van huursubsidies als alternatief voor investeringssubsidies, dan moet de Vlaamse regering de nodige zorg besteden aan budgettaire transparantie om debudgettering te vermijden : de totale toekomstige lasten die een dergelijke alternatieve financieringsvorm voor het Vlaamse Gewest met zich meebrengen, moeten vooraf cijfermatig worden gebudgetteerd en aan het Vlaams Parlement ter goedkeuring worden voorgelegd ;

7. *Inzake de verzekering tegen inkomensverlies (artikel 80 van de Vlaamse Wooncode)*

- overwegende dat :
  - 1° de verzekering tegen inkomensverlies leners in staat stelt de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interesten van hypothecaire leningen geheel of gedeeltelijk ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest, wanneer zij niet in staat zijn hun contractuele verplichtingen na te komen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid of onvrijwillige werkloosheid ;
  - 2° die verzekering een sociale bescherming betekent voor kandidaat-bouwers of –kopers ;
  - 3° die verzekering het verwerven van een eigen woning evenals de bouwsector en de woningmarkt stimuleert ;
- stelt vast dat slechts een deel van de bouwers en kopers van woningen in het Vlaamse Gewest die in aanmerking komen voor deze verzekering tegen inkomensverlies, ook werkelijk een aanvraag indienen, waaruit blijkt dat het voordeel bij de doelgroep onvoldoende bekend is ;
- beveelt de Vlaamse regering aan te onderzoeken in welke mate de verzekering tegen inkomensverlies automatisch kan worden toegekend aan alle bouwers en kopers van woningen die aan de voorwaarden, gesteld in de Vlaamse Wooncode, voldoen ;

8. *Inzake de verplichting voor de bevoegde overheid om binnen de termijn van ten hoogste één maand te antwoorden op de opmerkingen van het Rekenhof (artikel 5bis van de wet van 29 oktober 1846 op de inrichting van het Rekenhof)*

- gelet op artikel 5bis, 3°, van de wet van 29 oktober 1846 op de inrichting van het Rekenhof, dat bepaalt dat de bevoegde overheid verplicht is binnen een termijn van ten hoogste één maand te antwoorden op de opmerkingen van het Rekenhof. Die termijn kan door het Rekenhof worden verlengd ;
  - stelt vast dat in het dossier van de uitvoering van de Vlaamse Wooncode de opeenvolgende ministers, bevoegd voor Huisvesting, drie brieven van het Rekenhof, respectievelijk van 5 januari 2000, 20 februari 2001 en 20 maart 2001, tot op heden onbeantwoord lieten ;
  - stelt vast dat het niet-beantwoorden van brieven met opmerkingen van het Rekenhof zich niet alleen in de sector Huisvesting voordoet en dat die situatie de rapportering van het Rekenhof aan het Vlaams Parlement bemoeilijkt ;
  - beveelt de Vlaamse regering aan om binnen de wettelijke termijn brieven met opmerkingen van het Rekenhof omstandig te beantwoorden ;
  - vraagt het Rekenhof brieven met opmerkingen, gericht aan leden van de Vlaamse regering, die drie maanden inhoudelijk onbeantwoord blijven, te bezorgen aan de voorzitter van het Vlaams Parlement.
-