

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



Zitting 2000-2001

15 maart 2001

HOORZITTING

over het financieringssysteem en het concept van de Bevak-serviceflats

VERSLAG

**namens de Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid en Gelijke Kansen
uitgebracht door mevrouw Ria Van Den Heuvel en de heer Koen Helsen**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : mevrouw Patricia Ceysens.

Vaste leden :

mevrouw Sonja Becq, mevrouw Trees Merckx-Van Goey,
mevrouw Riet Van Cleuvenbergen, mevrouw Ingrid van
Kessel ;

mevrouw Patricia Ceysens, mevrouw Claudine De
Schepper, de heren Jacques Devolder, Koen Helsen ;

mevrouw Niki De Gryze, mevrouw Marijke Dillen, de heer
Felix Strackx ;

de heren Guy Swennen, Jan Van Duppen ;

mevrouw Ria Van Den Heuvel ;

mevrouw Simonne Janssens-Vanoppen.

Plaatsvervangers :

mevrouw Gisèle Gardeyn-Debever, mevrouw Veerle
Heeren, de heren Jan Laurys, Luc Martens ;

de heren Frans De Cock, Freddy Feytons, André Moreau,
Cis Schepens ;

de heren Wilfried Aers, Julien Librecht, mevrouw Marleen
Van den Eynde ;

de heren Patrick Hostekint, Chokri Mahassine ;

mevrouw Ann De Martelaer ;

mevrouw Margriet Hermans.

INHOUD

Blz.

1. Toelichting door de heer Geert Fierens, voorzitter van de raad van bestuur van Serviceflats Invest nv over de totstandkoming van de Bevak	4
2. Toelichting door de heer Guy Denissen, algemeen directeur van Serviceflats Invest nv, over de technische aspecten	5
3. Bespreking	8

De Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid en Gelijke Kansen hield op donderdag 22 februari 2001 een hoorzitting over het financieringssysteem en het concept van de Bevak-serviceflats. De heer Geert Fierens, voorzitter van de raad van bestuur, en de heer Guy Denissen, algemeen directeur van Serviceflats Invest nv, werden als sprekers uitgenodigd.

1. Toelichting door de heer Geert Fierens, voorzitter van de raad van bestuur van Serviceflats Invest nv over de totstandkoming van de Bevak

De heer Geert Fierens : Mevrouw de voorzitter, geachte commissieleden, als voorzitter van de NV Serviceflats Invest zal ik deze presentatie beginnen met een algemene inleiding over de totstandkoming van de Bevak. Vervolgens zullen de technische aspecten van de flats worden besproken. Ten slotte volgt een overzicht van de realisaties van de NV Serviceflats Invest.

Naast mijn functie bij de NV Serviceflats Invest ben ik ook actief bij de GIMV. Bij deze organisatie heb ik ervaring opgedaan in het realiseren van infrastructuur voor de overheid. De bouw van serviceflats was een initiatief van de vorige legislatuur, dat bedoeld was als een opvolger van Domus Flandria. De Vlaamse Gemeenschap wenste een vehikel voor de constructie van serviceflats dat minder subsidies nodig zou hebben. Het moest een beursgenoteerde maatschappij zijn, zodat de particulieren die de serviceflats zouden bewonen deel konden nemen aan de kapitaalronde. Het project verschilde dus qua opzet van Domus Flandria, dat een privé-financieringsmaatschappij was, die geen beroep deed op het publieke spaarwezen. De regelgeving voor de NV Serviceflats Invest is niet helemaal in handen van de Vlaamse overheid. Aangezien het om een beursgenoteerd product gaat, oefent ook de Commissie voor Bank- en Financiewezen er toezicht op uit.

De oprichting gebeurde in 1995. Men deed een aandelenuitgifte ter waarde van 2,4 miljard frank. Aan de aandelen was een woonvoorrangrecht voor de intekenaar gekoppeld. De intekening was een groot succes : op vier dagen tijd waren alle aandelen verkocht. Nochtans was het succes van de plaatsing onzeker, omdat het de eerste keer was dat een Bevak werd genoteerd op de Belgische beurs. Verschillende banken traden op als promotoren.

De doelstelling van de NV Serviceflats Invest was de bouw en financiering van 5.000 serviceflats, met

een minimum van 2.000, te realiseren in het Vlaamse en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In eerste fase wilden we duizend serviceflats optrekken, die ondertussen ook bijna allemaal gebouwd zijn. De NV Serviceflats Invest kan zelf geen initiatieven nemen voor bouw en exploitatie, maar werkt voor overheidsinstellingen als OCMW's en sociale VZW's.

Een ander doel was een zo goed mogelijke prijs/kwaliteit-verhouding. Subsidies werden percentageel toegekend, en als de kostprijs van een project steeg, dan kostte dat de schatkist in absolute bedragen natuurlijk meer dan was voorzien. Dat moest worden vermeden.

Er zijn slechts twee vennootschapsvormen wettelijk toegelaten voor Bevaks, namelijk de NV en de commanditaire vennootschap. De Bevak is een beursproduct met vast kapitaal. Om de geplande duizend serviceflats te bouwen, putten we de uitgave van 2,4 miljard frank uit. Er is een kapitaalverhoging nodig voor nieuwe projecten. Momenteel zijn er in België dertien beursgenoteerde Bevaks. De Commissie voor het Bank- en Financiewezen moet deze Bevaks erkennen en oefent er toezicht op uit. Een Bevak mag alleen activiteiten ontplooiën aangaande onroerend goed en zakelijke rechten zoals erfpachten. Aandelen kopen van andere vennootschappen die onroerend goed bezitten is ook toegelaten. De vastgoedaankopen moeten geografisch gespreid zijn : maximum 20 percent van het kapitaal mag in één vastgoed geheel zitten. Leasing mag maximum 10 percent van de portefeuille innemen. Het KB van 1995 voorziet in een uitzondering voor vennootschappen die serviceflats bouwen, aangezien die immers voor 100 percent leasen aan OCMW's en VZW's. De schuldenlast van de vennootschap mag maximum 33 percent van het kapitaal bedragen. De intresten mogen maximum 80 percent van de jaarlijkse netto-opbrengsten beslaan. Men wenst veeleer aandeelhouders voor een dergelijke vennootschap dan kredietverschaffers. Minimum 80 percent van de netto-inkomsten moeten worden uitgekeerd. Bevaks die beleggen in residentieel onroerend goed genieten vrijstelling van roerende voorheffing op het dividend. De belegger die investeert in Bevaks die actief zijn op het gebied van serviceflats heeft als bijkomende voordelen de vrijstelling van successierechten en het woonvoorrangrecht.

De realisatiegraad van de zogenaamde RVT's bedraagt meer dan 100 percent. Voor de serviceflats is de realisatiegraad veel kleiner. De terminologie van serviceflats dook op iets voor 1980, wellicht in het systeem-Lenssens. Op een totaal van 10.000

zijn er ongeveer 5.000 gerealiseerd. Het subsidievolumen bedroeg ongeveer 60 percent op de bouw. Sindsdien zijn er blijkbaar nog ongeveer 5.000 extra gerealiseerd, waarvan wij er tot nu toe eigenlijk maar 1.000 hebben. Er is immers sprake van aparte of privé-initiatieven, die ook allemaal een erkenning krijgen. Wat programmerie betreft hebben we het ondertussen over 28.000 stuks. Dat is duidelijk niet zo volledig opgevuld als in het geval van de RVT's.

Dan maakte ik nog een vergelijking tussen de diverse vormen van subsidiëring. Later komt misschien nog de vergelijking met de zogenaamde aanleunflats aan de orde, ook een activiteit die plaatsvindt binnen de Vlaamse Gemeenschap.

In de socialewoningbouw bereikt men inzake huisvesting 60 tot 65 percent subsidiëring, al dan niet met bepaalde maxima opgelegd voor rusthuizen en RVT's, maar in principe is er overal sprake van 60 percent subsidiëring. Bij serviceflats is er geen rechtstreekse bouwsubsiëring in het begin. Er is sprake van 38.800 frank per flat per jaar, geïndexeerd. Dit komt overeen met een subsidievolumen van 15 percent. Vergelijken we dit met die eerder genoemde 60 percent, dan is dit ongeveer het verschil inzake kosten voor de Vlaamse Gemeenschap.

2. Toelichting door de heer Guy Denissen, algemeen directeur van Serviceflats Invest nv, over de technische aspecten

De heer Guy Denissen : Ik ben algemeen directeur bij Serviceflats Invest. De heer Fierens noemde daarnet al een van onze doelstellingen, namelijk de realisatie van een kwaliteitsverhoging bij de bouw van serviceflats, en dit aan een zo laag mogelijke prijs. Voor die kwaliteit zijn we uitgegaan van de Vlaamse erkenningsreglementering voor serviceflats. Het verschil met bejaardenwoningen uit de socialehuisvestingssector is dat de reglementering in bijkomende elementen voorziet. Zo is er onder meer bepaald dat er een ontmoetingsruimte moet zijn waar de mensen samen kunnen gaan zitten. Er zijn enkele technische bepalingen zoals voor de grootte van ramen en het uitzicht ervan aan de buitenzijde. Een noodoproepsysteem is verplicht, en er zijn bepalingen inzake brandveiligheid. De dienstverlening is beperkt : noodoproepen worden beantwoord, de gemeenschappelijke delen worden gereinigd en er is een verplichte algemene brandverzekering. Het verschil met bejaardenwoningen uit de socialehuisvestingssector is op zich dus niet

erg groot, vandaar dat mensen vaak vragen wat het voordeel is van serviceflats.

Na een verkennend onderzoek bij de start van dit programma en het bezoek aan een aantal projecten hebben we een aantal leemten en onvolkomenheden kunnen vaststellen bij flats die op dat ogenblik in uitbating waren. Op basis daarvan hebben we een aantal principes opgesteld. We meenden dat het goed was onszelf bovenop de verplichtingen van de erkenningsreglementering een aantal normen op te leggen die een bijkomende kwaliteit van die flats kunnen realiseren. Zo hebben we gekozen voor een grotere vloeroppervlakte. In het verleden waren de flats erg klein, de totale oppervlakte bedroeg doorgaans tussen 45 en 50 vierkante meter. Dat zorgde voor problemen inzake bemeubeling, mensen konden niet altijd hun eigen meubelen meebrengen. Bovendien waren de flats niet toegankelijk voor rolstoelgebruikers. De grotere oppervlakte laat dit alles wel toe.

Verder vonden we dat er hogere bouwfysische en -technische eisen mochten komen, ook weer op basis van de eigenheid van oudere mensen, zoals hun aanvoelen van koude. Ook vonden we het nuttig om voor extra voorzieningen te zorgen inzake verminderde validiteit. We weten dat veel serviceflatbewoners, zoals de meeste oudere mensen, probleempjes beginnen te krijgen en wilden daar rekening mee houden bij het ontwerp van de flats. Ook inzake de huisveiligheid – het vermijden van valpartijen en dergelijke – wilden we een en ander toevoegen.

De oppervlakte van een flat is een doorslaggevend kwaliteitselement. De flats die we u nu tonen zijn behoorlijk groter dan vooropgesteld in de regelgeving. Die bepaalt eigenlijk alleen maar dat woon- en slaapkamer samen minimaal een oppervlakte van 24 vierkante meter moeten hebben. We hebben gekozen voor een totaaloppervlakte van 54 vierkante meter, waarvan ongeveer 34 vierkante meter voor woon- en slaapkamer samen. Vanaf het begin hebben we de draaicirkels die rolstoelgebruikers nodig hebben, dus een cirkel met een diameter van 1,5 meter, ingepast in elke ruimte van de flat, ook tot aan de ramen. Die past daar overal. Ook beantwoorden de flats aan een aantal andere voorschriften, niet alleen qua toegankelijkheid voor, maar ook qua bewoonbaarheid door rolstoelgebruikers.

De regelgeving voorziet in een ontmoetingsruimte van minimaal 1 vierkante meter per flat. We vonden dat erg weinig en streven naar 2 vierkante meter per flat. Inzake het uitzicht en de grootte van de ramen was er wel een erkenningsregel : de

ramen moeten een zesde bedragen van de oppervlakte van leefruimten. Dat realiseren we ook, en vaak meer. Zo stroomt er zo veel mogelijk daglicht binnen, zodat de mensen niet al te veel kunstlicht moeten gebruiken en aan het raam kunnen zitten, waar ze een uitzicht hebben.

De regelgeving zegt niets over de drempels. Oudere mensen en rolstoelgebruikers, maar niet alleen zij, hebben er alle belang bij dat die laag worden gehouden. Wij passen terzake het Nederlandse seniorenlabel toe, een reeks voorschriften die al jaren van toepassing zijn in Nederland. We spiegelen ons aan dat voorbeeld. We hebben die projecten ook bezocht en de kenmerken ervan overgenomen. Een van de elementen is de drempel. Het is niet eenvoudig om terrassen te maken zonder drempels, maar ook dat proberen we overal te doen. Dat blijkt namelijk een van de gevaarlijke punten te zijn waar oudere mensen over struikelen.

Een ander element is de breedte van deuren, gangen en liften. Overal in de flat is er steeds een vrije doorgang van 93 centimeter, wat de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers garandeert. Ook werd een volwaardige keuken ingericht. Vroeger werd er gewerkt vanuit de veronderstelling dat de mensen toch wel in het rusthuis zouden eten en dus niet hoefden te koken : twee kookpitjes om een en ander op te warmen werden voldoende geacht. Het ene brengt het andere met zich mee. Een onvolwaardige keuken brengt met zich mee dat men eerder naar het rusthuis zal gaan om te eten. De mensen moeten zelf een keuze kunnen maken. Daarom werd een concept in stockaanneming ontwikkeld om de kostprijs te drukken en de kwaliteit te garanderen. Dit concept is uitgewerkt op maat van ouderen, zodat bijvoorbeeld niet teveel moet worden gebukt, of kasten verplaatst kunnen worden zodat een rolstoelgebruiker al zittend de vaat kan doen.

De regelgeving zegt niets over de akoestische kwaliteit van de flats. Sommige ouderen zijn hardhorig, anderen niet. Sommigen zetten radio of tv erg luid of gaan vroeg slapen. Het is een aspect waar bij zonder veel aandacht aan wordt besteed.

Op technisch vlak vonden we het belangrijk om in een mechanisch ventilatiesysteem te voorzien. Dit is niet verplicht volgens de regelgeving. In het verleden werden de meeste flats uitgerust met een statische verluchting. Bij navraag bij rusthuizen en VZW's blijkt dat ouderen niet de gewoonte hebben om deze roosters open te laten staan. Ze verdragen geen tocht, zeker niet in de winter. De roosters blijven dus dicht en de geuren stapelen zich op,

wat geen erg gezonde situatie oplevert. Er wordt in een mechanische verluchting voorzien die bovendien individueel is, waardoor niemand nog last heeft van geuren die bij de burens worden geproduceerd. Elke installatie werkt autonoom. Er is ook warmterecuperatie waardoor zo weinig mogelijk energie wordt verbruikt.

De energiekost wordt voor de bewoners zo laag mogelijk gehouden. In de meeste gevallen wordt het verbruik afzonderlijk door de energiemaatschappij gefactureerd. Wij trachten dit verbruik zo laag mogelijk te houden. De meeste serviceflats worden elektrisch verwarmd. Enkele projecten zijn voorzien van een gasinstallatie, maar nieuwe flats mogen om veiligheidsredenen niet meer worden uitgerust met gas. Een algemene centrale verwarming is mogelijk, maar het individueel verbruik is moeilijk door te rekenen. De verwarming is elektrisch geïnstalleerd met een drievoudig uurtarief via een accumulatiesysteem, de zogenaamde eco-kachels.

De huisveiligheid is een belangrijk punt van aandacht. Als een alarmsignaal wordt doorgegeven wordt de stroom automatisch uitgeschakeld. Het aantal stopcontacten wordt in elke kamer verdubbeld om het gebruik van verlengsnoeren, waar dikwijls problemen ontstaan, te voorkomen. De mengkranen worden uitgerust met een temperatuurbegrenzingsysteem zodat mensen zich niet kunnen verbranden.

Over het aspect leefbewaking bestaat geen afzonderlijke regelgeving. Het systeem is eenvoudig. Als er na een individueel in te stellen tijd geen beweging wordt vastgesteld in de flat, gaat een alarm af naar een centrale, het rusthuis of een alarmdienst. Het systeem werkt met domotica. Als bijvoorbeeld na een bepaalde tijd geen elektrisch verbruik in de flat is vastgesteld, gaat het alarm af. Dit is een vorm van leefbewaking zonder inbreuk op de privacy.

Noodoproepsystemen zijn wel verplicht in serviceflats. Er is geen kwalitatieve omschrijving van voorhanden. Voor ons is de zogenaamde spreek-luisterverbinding belangrijk. De schikkingen daaromtrent moeten zo efficiënt mogelijk worden gehouden. Vele noodoproepsystemen sturen enkel een signaal uit naar het rusthuis, waar vervolgens aangeduid wordt in welke flat er een probleem is. Nadien wordt iemand uitgestuurd om te zien wat er aan de hand is. Bij een spreek-luisterverbinding weet men onmiddellijk het probleem te situeren zodat de hulpverlening efficiënt kan worden georganiseerd. Intussen blijft het mondeling contact verderlopen, wat zeer geruststellend is voor de ou-

dere. Het gesprek wordt pas afgebroken nadat de hulpverlener ter plaatse is en het alarm afzet. De veiligheidsschakelingen zorgen ervoor dat op het moment dat een alarm wordt uitgestuurd, de stroom van de stopcontacten wordt uitgeschakeld. De lichten in de flat gaan aan alsook de buitenlichten, zoals de deurverlichting in de gang en de terrasverlichting gaat pinken. De hulpverlener weet dan onmiddellijk waar hij naartoe moet. De noodoproep wordt op deze wijze zo efficiënt mogelijk doorgestuurd.

Er worden vier aansluitpunten voorzien, zowel voor telefoon als voor televisie, telkens twee in de slaapkamer en twee in de living. Wij voorzien dat in de toekomst ouderen ook actief zullen zijn op internet. Deze bijzondere voorzieningen voor ouderen worden in de regelgeving niet gevraagd. De gemiddelde leeftijd van de serviceflatbewoner in Vlaanderen is 78 jaar. Het gaat om zelfredzame ouderen, zoals de regelgeving hen definieert. Deze zelfredzame mensen hebben echter allemaal wel iets dat minder goed gaat, zoals hun gezichtsvermogen. We hebben daarom een aantal bijzondere zaken ingebouwd, bijvoorbeeld het seniorenslot, waarbij het slot zich boven de kruk bevindt. Het is daardoor beter zichtbaar, en de bewoner kan steunen op de kruk bij het openen van de deur. Er is ook een speciale houder voor de sleutel. Als de sleutel daarin wordt geplaatst, geeft dat aan het domoticasysteem het signaal dat de bewoner thuis is. Daarnaast zorgt het ervoor dat de bewoner de sleutel minder gemakkelijk verliest. We bouwen daarbij een speciale voorziening in voor videofonie, waarbij het beeld niet op een kleine monitor wordt weergegeven, maar op de televisie. Voor veel ouderen is de monitor van de klassieke videofoon immers niet duidelijk genoeg. De woning heeft schemerverlichting. Bij invallende duisternis gaat in de woonkamer een beperkte verlichting aan, waardoor wordt vermeden dat de bewoner na een dutje wakker wordt in een pikdonkere kamer.

Andere ouderen horen niet meer zo goed. Daarom treedt bij langdurig of herhaald bellen een lichtsignaal in werking. Verder worden bij noodoproepen alle geluidsbronnen uitgeschakeld. De spreek-luisterverbinding kan dus niet worden gehinderd door achtergrondlawaai.

Oudere mensen hebben dikwijls te kampen met een verminderd evenwichtsgevoel. Vooral in de badkamer komen bejaarden wel eens ten val. Er werd daarom bijzonder gelet op de stroefheid van de vloerbekleding. Veel mensen leggen bij het douchen een handdoek op de vloer ter bescherming tegen de koude stenen. Precies die handdoek leidt

tot uitglijden. In onze serviceflats zijn de wanden en de vloer van de badkamer uitgevoerd in warm aanvoelende kunststof. Alle hoeken en randen zijn afgerond. Er zijn geen drempels, er is geen opstap nodig om in de douche te komen, en ook in de rest van de flat zijn er geen drempels.

Bukken vormt vaak een probleem. In de keuken werden daarom enkel laden en een draaitrommel geplaatst en geen normale kasten. De bewoner moet niet diep bukken om een kookpot ergens onder uit een kast te halen. In de badkamer is het toilet lichtjes verhoogd en zijn er handvaten. Alle stopcontacten zijn op handhoogte geplaatst.

Ouderen – en niet alleen zij – zijn soms wel eens vergeetachtig. De domotica-installatie zorgt ervoor dat bij het slapengaan of bij het verlaten van de flat de lichten worden gedoofd, de stopcontacten uitgeschakeld, enzovoort. Gevaarlijke vergetelheden worden dus voorkomen.

De toepassing van een domoticasysteem in een huisvestingsproject is in Vlaanderen nog ongebruikelijk. Het systeem kent zes leefsituaties : dag, sfeer, koken, slapen, gevaar en uit. Dag is de stand voor de gewone dagactiviteiten. De sfeerfunctie is een avondinstelling en is bedoeld voor al wat in het salon plaatsvindt. Koken en gevaar spreken voor zich. Bij slapen worden alle kook- en dagactiviteiten afgesloten. De uit-stand wordt automatisch geactiveerd als de woning wordt afgesloten. Alle veiligheidsmaatregelen worden dan ingeschakeld.

Deze zes standen hebben gevolgen voor de welzijnsalarmering, ventilatie, leefbewaking, verwarming, verlichting, nachtverlichting, inbraakalarmering en de stopcontacten. In de slaapstand worden de alarminstallatie, de leefbewaking en de nachtverlichting ingeschakeld, de ventilatie en de verwarming gaan op de laagste stand, alle gewone lichten worden gedoofd, en de stopcontacten voor occasioneel gebruik worden uitgeschakeld. De veiligheid van de flatbewoner en zijn burens is verzekerd.

De serviceflatcomplexen in Aalst, Ninove en Zoersel, die in de beginfase van het project werden gebouwd, hebben heel wat technische aspecten gemeen en de flats zijn ongeveer even groot. Toch zien ze er heel anders uit. Het concept kan dus worden toegepast op diverse architectonische vormen.

We noemen onze overeenkomst met de OCMW's en VZW's 'onroerende leasing'. Het OCMW of de VZW geeft ons een opstalrecht van dertig jaar

voor een stuk grond dat zij tot hun beschikking hebben of waarop ze een langdurige erfpacht hebben. Die dertig jaar begint met een opbouwfase van maximum twee jaar : de periode waarin we het project financieren en realiseren. Daarna geven we het in erfpacht aan het OCMW. De financiële verplichting van het OCMW wordt dan van kracht. De juridische benaming voor deze vergoeding voor de erfpacht is 'canon'. Vanuit het standpunt van de Bevak is de canon in feite een rentevergoeding voor het geïnvesteerde kapitaal. Gedurende 27 jaar wordt een vergoeding betaald voor de investering van 2,5 miljoen frank per serviceflat. Om de 30 jaar vol te maken is er nog een korte huurperiode. Op het einde van de 30 jaar betaalt het OCMW of de VZW de nominale investeringskost van de flat terug. De Bevak gebruikt dit geld om de aandelen terug te betalen aan de aandeelhouders.

De gemiddelde kostprijs van een serviceflat bedraagt 2 miljoen frank exclusief kosten en BTW. Daar komen een aantal uitgaven bij die wij prefinancieren en bij de investeringskost voegen, zoals contractuele prijsherzieningen, studiekosten, projectkosten, nutsvoorzieningen, opmetingen, grondonderzoek enzovoort. Dat kost allemaal samen zo'n 200.000 frank. Er wordt nog een toeslag berekend voor de prefinanciering van het project in de uitvoeringsfase. Ten slotte komt er 12 percent BTW bij. De uiteindelijke prijs voor een serviceflat is zo'n 2,5 miljoen frank. Het precieze bedrag hangt onder meer af van het aantal flats dat deel uitmaakt van het project.

De opdrachtgever betaalt tijdens de studie- en opbouwfase niets. We prefinancieren de hele operatie. Gedurende de erfpachtperiode van 27 jaar betaalt hij een rentevergoeding van bijna 0,6 percent per flat en per maand. Deze rentevergoeding is geïndexeerd en gekoppeld aan de kleinhandelsindex van 1999. Voor een flat van 2,5 miljoen betaalt de opdrachtgever nu 15.367 frank canonvergoeding. Daar staat een subsidie van de Vlaamse Gemeenschap tegenover van 38.800 frank per jaar gedurende de eerste 18 jaar van de uitbating. Zoals gezegd betaalt de opdrachtgever aan het einde van de opstapperiode het geïnvesteerde kapitaal terug.

Om een serviceflat te kunnen bouwen voor 2,5 miljoen frank moeten de bouwkosten zeer streng in de hand worden gehouden. We doen dat door offertes bekend te maken met een wedstrijd karakter en een maximale kostprijs. De offertebedragen zijn forfaitair, zodat bijkomende rekeningen en toeslagen tijdens de uitvoering worden voorkomen. We stellen een limiet voorop van 1 tot 2 percent speelruimte. Dit alles is een waarborg voor de

OCMW's en VZW's dat hen geen onprettige verrassingen te wachten staan. De technische uitrusting wordt in grote hoeveelheden aan groothandelsprijzen besteld, wat een behoorlijke besparing met zich meebrengt.

Het OCMW of de VZW betaalt een canonvergoeding van ongeveer 15.000 frank per maand plus de kosten voor het servicepakket, die variëren van 1.000 tot 2.000 frank. In totaal komt dat neer op 16.000 tot 18.000 frank per maand. Om uitgaven en inkomsten in evenwicht te houden, moet er dus een dagvergoeding van circa 600 frank worden aangerekend. We weten dat de meeste OCMW's voor wie we projecten hebben gerealiseerd inderdaad ongeveer zoveel vragen. VZW's rekenen meer aan : tussen de 20.000 en de 24.000 frank per maand. De kosten voor elektriciteit, gas en verwarming zijn doorgaans niet inbegrepen in deze huurprijzen.

Voor een overzicht van de projecten die de NV Serviceflats Invest heeft uitgevoerd en gedetailleerde technische specificaties verwijs ik naar de documentatie die ik de commissieleden heb bezorgd.

3. Bespreking

Mevrouw Ria Van Den Heuvel : Er zijn systemen waarbij men door middel van videofonie ook kan converseren. Is men van plan videofonie in die projecten voor meer te gebruiken dan alleen maar om te kijken wie er aan de deur staat ? Hebt u een zicht op de totale kostprijs voor mensen in een serviceflat ? Dan denk ik ook aan dienstverlening en dergelijke meer.

Ik ben ervan overtuigd dat uw systeem kwalitatief wonen biedt. Maar welke groep van ouderen komt er terecht in die flats ? Tot welke inkomenscategorie behoren die mensen ?

De heer Guy Denissen : Technisch is het maken van intercommunicatieve verbindingen mogelijk. Men heeft ons dat echter nog niet gevraagd. Een van de voordelen van serviceflats is dat mensen er elkaar kunnen ontmoeten. Als men alles via een scherm doet, valt dat weg. Op één project na zitten al onze projecten onder één dak. Vaak wordt de vraag gesteld of het beter is afzonderlijke woningen te maken die uitkijken op een woonerf, of dat het beter is één centrale inkomhal te hebben, met alle flats die zich onder één dak bevinden. Dat laatste geniet de algemene voorkeur : zo wordt de ontmoetingskans en het veiligheidsgevoel versterkt. In

het eerste geval ontmoet men elkaar nauwelijks : men moet er ook telkens voor naar buiten.

Wat de kostprijs betreft, zijn er eigenlijk weinig algemene kosten voor het betrokken bestuur, behalve deze die ik reeds noemde. Maaltijden en dergelijke zijn facultatief. Ze moeten facultatief worden aangeboden en worden aangerekend aan een prijs die men gebruikelijk vraagt bij thuisbedeling. Ook bieden de besturen een poetsdienst aan. Ze kunnen dat zelf organiseren of aanbesteden. In feite zorgt men er alleen voor dat er aan die vraag wordt tegemoetgekomen, maar het is niet zo dat besturen dit allemaal zelf organiseren. In eigen naam wil ik daaraan toevoegen dat het onze ervaring is dat daar wel meer behoefte aan bestaat. Momenteel is de dienstverlening in serviceflats aan de magere kant, als men zich beperkt tot de vereisten van de regelgeving. De bewoners zijn zeker vragende partij voor meer dienstverlening, ook voor zaken die verder gaan dan een maaltijd.

Dat vloeit voort uit het profiel van de serviceflatbewoner. Gemiddeld worden op twintig serviceflats ongeveer vier bij de start bewoond door een koppel. Het gaat dus over 20 tot 25 percent. De zestien andere worden in twaalf of dertien gevallen bewoond door alleenstaande vrouwen, in twee of drie gevallen door mannen. Er zijn dus heel wat mensen die er alleen wonen. Regelmatig zitten die mensen met een vraag. Ze willen dat er wat praktisch wordt geregeld. Of ze hebben een meer substantiële vraag, bijvoorbeeld over het niet betalen van een pensioen. Natuurlijk kunnen ze daarvoor een beroep doen op hun kinderen of op gemeentediensten, maar het zou niet slecht zijn mochten ze terzake wat meer ondersteuning kunnen krijgen bij de organisatie waarbij ze zich hebben ingeschreven.

Ik heb de indruk dat dit wat meer gebeurt bij VZW's dan bij OCMW's. Ook tussen OCMW's onderling zijn er grote verschillen. Bij sommige projecten is er een zeer goede begeleiding : men brengt er de mensen vanaf het begin samen opdat ze elkaar wat beter zouden leren kennen en er een sfeer van huiselijkheid wordt gecreëerd. Vaak blijft men op dat vlak echter in gebreke. Daar bestaan geen regels over : men is niet verplicht dat te doen. Er is ook geen inspectie terzake. In bijvoorbeeld Nederland of de Scandinavische landen wordt er meer gedaan om huiselijkheid te creëren. Nederlanders hebben natuurlijk meer dan Vlamingen de neiging om dat zelf te organiseren.

Over inkomens kan ik u geen exacte cijfers geven. We bemoeien ons niet met de toewijzing van de

flats. Elk bestuur bepaalt zijn eigen regels terzake. Wel is als gevolg van onze overeenkomst met de Vlaamse Gemeenschap de toegangsleeftijd 70 jaar, behalve voor de eerste vijf jaar van uitbating, wanneer de grens op 65 jaar ligt. Als er een bijzondere reden voor is, kan men daar afwijkingen op toestaan : denken we bijvoorbeeld maar aan een gehandicapte die 63 jaar is. Dit wordt dus niet strikt toegepast. De gemiddelde leeftijd ligt veel hoger. Er zitten erg weinig mensen jonger dan 70 jaar in serviceflats.

De som van 18.000 frank die men vraagt is vergelijkbaar met de privé-huurprijs van een flatje. Hier krijgt men voor dat geld toch al heel wat meer, zeker wat comfort en veiligheid betreft. Voor veel mensen is dit betaalbaar. Mensen met een geringer inkomen kunnen eventueel een huursubsidie bekomen, als ze voldoen aan de voorwaarden van de sociale huisvesting.

De heer Koen Helsen : Die regel die een toegangsleeftijd van 65 jaar bepaalt voor de eerste periode van vijf jaar lijkt me zeer vreemd. Men moet er toch rekening mee houden dat sommige mensen al vanaf hun zestigste minder zelfredzaam zijn. Wat is de verklaring voor die regel ?

De heer Guy Denissen : Dat is ons zo opgelegd bij het begin van het project. De toenmalige minister drong er zelfs op aan dat 75 jaar zou gelden als een absoluut minimum. Zo wou men zoveel mogelijk echt oudere mensen voorrang te geven en zo een verlichting voor de rusthuizen te realiseren. Vroeger gingen al te veel nog zelfredzame mensen naar een rusthuis. Eigenlijk hoorden ze daar niet thuis. Men wou dus dat 75-plussers voorrang kregen op jongere ouderen, om die mensen vooral de kans te geven niet onmiddellijk naar een rusthuis of RVT te moeten gaan. Dat was een logische redenering. Maar mochten we die regel nu toepassen, dan zouden heel wat OCMW's of VZW's het niet aandurven in te gaan op een project. Voor OCMW-besturen is het evenwicht tussen inkomsten en uitgaven bij dergelijke projecten immers cruciaal : gemeenteschepenen van Financiën dringen daar sterk op aan. Misschien was het tien jaar geleden anders, maar ik kan me niet voorstellen dat veel gemeenten nu nog bereid zijn om overal bij te passen.

Men moet er dus zeker van zijn dat er ook een volledige bezetting zal zijn. We merken ook dat de schaalgrootte van de projecten kleiner is dan oorspronkelijk vooropgesteld. Ons was toen gezegd dat we mochten rekenen op een gemiddelde grootte van dertig flats per project. Dat is helemaal niet uitgekomen. De gemiddelde projectgrootte schom-

melt veeleer rond eenentwintig flats. Dat komt omdat men die zekerheid van een volledige bezetting wil hebben.

Vroeger was die reden minder dwingend, want toen kreeg men een zodanig hoge subsidie per flat en per project dat men zich een zekere leegstand kon veroorloven. Met dit systeem en de beperkte subsidiëring die ermee gepaard gaat kunnen een openbaar bestuur of een VZW zich dit niet veroorloven. Daarom werd ook gevraagd om die leeftijd te verlagen van 75 tot 65 jaar. Op een enkele uitzondering na blijkt dit geen probleem te vormen. Als er geen volledige bezetting is en er blijven nog een paar flats over en men heeft een kandidaat van 62 of 59, dan wordt dit aanvaard. Wij bepalen dit niet, maar we ervaren dat de Vlaamse administratie daar geen bezwaar tegen heeft.

De heer Koen Helsen : En voor de rest is de toegangsleeftijd 70 jaar ?

De heer Geert Fierens : Er is een onderscheid tussen de regelgeving voor Vlaanderen en wat wij contractueel hebben geregeld met de Vlaamse Gemeenschap. Bij ons ligt die leeftijd hoger dan in de officiële regelgeving.

De heer Guy Denissen : In principe komt een 60-plusser in aanmerking voor een rusthuis of serviceflat, maar in dit programma werd een bijkomende leeftijdseis gesteld : die kwam wat hoger te liggen. Wij waren echter geen vragende partij terzake.

De heer Koen Helsen : Is de band met een rusthuis verplicht ? Of zijn er ook al projecten waar het element van de noodoproepen op een andere wijze worden geregeld ?

Wat de algemene programmatie betreft : ik meende dat het quotum in bepaalde gemeenten volledig was uitgeput. Wat is de totaalverdeling terzake ? Waar bestaan er nog mogelijkheden ?

De heer Guy Denissen : Dat is een belangrijk punt : het verlenen van die vergunningen is inderdaad een van de knelpunten. Er is inderdaad een programmatie per gemeente, a rato van 2 percent van de 60-plussers. Toen we begonnen met dit project was er een limiet per gemeente. Die werd afgeschaft. Toen gold eigenlijk voor heel Vlaanderen het quotum van 2 percent 60-plussers. In bepaalde gemeenten werd het quotum overschreden. Op dat ogenblik vormde dat geen probleem. Zelfs vandaag doet het dat niet.

De vorige minister van Welzijn heeft echter de bepaling toegevoegd dat men een regionaal quotum zou hanteren : voor een bepaalde gemeente zou men kijken naar de totaliteit van de mogelijke vergunningen voor die gemeente samen met de aangrenzende gemeenten. Men zou die optelsom dan vergelijken met wat reeds vergund is. Daardoor kunnen in bepaalde regio's en gemeenten sinds een aantal jaren al geen voorafgaande vergunningen meer worden gegeven, hoewel daar de realisatiegraad niet is vervuld. Er zijn indertijd blijkbaar vrij vlot vergunningen gegeven aan VZW's, OCMW's en zelfs particulieren die een oppervlakte aan grond hadden en met de gedachte speelden daar een privé-serviceflatproject op te starten. Zij blokkeren momenteel een belangrijk aandeel van die voorafgaande vergunningen. Van de 28.000 mogelijke vergunningen zijn er 25.000 tot 26.000 toegekend. Er blijft bijna niets meer over aan mogelijke nieuwe vergunningen.

Er is nog een bijkomende zaak. U vroeg me naar de band met rusthuizen. De vorige minister van Welzijn heeft bijkomend bepaald dat, om een voorafgaande vergunning te krijgen, men zelf een rusthuis moest hebben of een overeenkomst moest hebben met een rusthuis in de buurt dat beschikte over een beddenaantal dat het drievoud was van het aantal serviceflats dat men wou bouwen. Wie dertig serviceflats wil bouwen moet dus zelf negentig rusthuisbedden in beheer hebben of een overeenkomst hebben met een rusthuis dat zich wil verbinden aan dat project.

Dat hebben we nooit begrepen. We hebben toen ook geprotesteerd bij de minister, maar we vonden geen gehoor. Ik ken de reden van deze bepaling niet. Misschien wou men op die manier voorrang geven aan rusthuizen. Volgens ons zijn serviceflats voor de gemeenschap nog steeds heel wat goedkoper dan rusthuisbedden, zowel wat bouwkosten als wat uitbatingskosten betreft. Wil men het aantal vergunningen voor serviceflats verhogen, dan zou men dus het aantal mogelijke vergunningen voor rusthuisbedden moeten verhogen. Ik dacht dat dit laatste zeker niet de bedoeling was, precies omwille van de hoge kosten. We hebben dus een aantal projecten niet kunnen uitvoeren omdat er een overprogrammatie was in de betrokken gemeente of regio, of omdat het betrokken bestuur niet kon beschikken over een koppeling met een rusthuis.

U vroeg of die koppeling nodig is. Er zijn twee elementen die deze band rechtvaardigen, behalve als het beheer en het initiatief uitgaan van dezelfde VZW of OCMW. Ten eerste moeten serviceflatbewoners de mogelijkheid hebben om, wanneer ze

niet meer zelfredzaam zijn, zonder te moeten wachten naar een rusthuis te kunnen gaan. Ten tweede is er het noodoproepsysteem. Vandaag wordt terzake de koppeling met een rusthuis steeds meer opgegeven en wordt er rechtstreeks een overeenkomst gemaakt met een andere inrichting, zoals het Wit-Gele Kruis. Via een dispatching ontvangen zij die oproepen en zorgen ze voor de nodige hulpverlening op afstand.

Dit blijkt efficiënter te werken dan de koppeling met een rusthuis, waar 's nachts ook al moet worden gewerkt met een minimaal personeelsbestand. Zo zijn er serviceflats in Hoogstraten die we op verzoek van het OCMW hebben aangebouwd bij het rusthuis. Er is een verbindingsgang. Men kan daar geen betere situatie hebben, maar zelfs daar komen de noodoproepen toe bij het Wit-Gele Kruis. Alleen wanneer er acuut hulp nodig is, seinen ze dit door naar het rusthuis. In veel andere projecten is die verbinding er helemaal niet en bevinden de serviceflats zich een kilometer of verder van het rusthuis. Samen met vele besturen vinden we het veeleer belangrijk dat het project op een goede locatie binnen de gemeente komt dan dat het wordt gekoppeld binnen een campus van zorginstellingen. De mensen die in serviceflats wonen, nemen immers nog deel aan het lokale leven : ze doen zelf hun boodschappen en houden contact met vrienden en kennissen. Voor hen is het wonen in het centrum belangrijker dan de nabijheid van of de koppeling met een rusthuis.

De voorzitter : Is 2 percent de norm per gemeente, per regio of voor heel Vlaanderen ?

De heer Guy Denissen : In feite per gemeente, maar voor de toekenning van een voorafgaande vergunning kijkt men naar de cijfers van de omliggende gemeenten en telt men ze samen. Als dit cijfer, namelijk 2 percent, samen niet overschreden wordt, kan nog een vergunning worden toegekend.

Mevrouw Ria Van Den Heuvel : Voor een gemeentebestuur of een OCMW is het dan zaak om zo snel mogelijk een vergunning aan te vragen.

De heer Guy Denissen : Dat is zo.

Mevrouw Ria Van Den Heuvel : Klopt het dat er voor 26.000 van de 28.000 geprogrammeerde serviceflats reeds een vergunning is aangevraagd, dat er 10.000 erkend zijn en in onderzoek, en er dus 16.000 nog niet in een fase van uitvoering of planning zijn ?

De heer Guy Denissen : Het merendeel van het saldo is niet gebruikt en zal waarschijnlijk nooit worden gebruikt. In een beslissing van de vorige regering heeft men de termijnen van de geldigheidsduur ingekort. Vroeger was de duur vijf jaar, nadien verlengd met nogmaals drie jaar. Wederaanvragen worden nu gelimiteerd. Vanaf nu zal een deel van het niet gebruikte saldo bijgevolg wegvallen. Er komen dan nieuwe mogelijkheden vrij. Men moet wachten op het vervallen van vergunningen om nieuwe mogelijkheden te creëren.

De aanvragen, de wederaanvragen en de nieuwe aanvragen zijn uitgebreider dan vroeger. Vroeger kon men zonder veel omhaal een vergunning bekomen. Nu worden meer eisen gesteld, zoals een duidelijke visie en een financieel plan. De vorige minister van Welzijn heeft ervoor gezorgd dat de vergunningen niet meer overdraagbaar zijn, wat vroeger wel het geval was. Men kon er een soort handel in voeren.

De heer Felix Strackx : In punt vier van de overeenkomst tussen het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en de NV Serviceflats Invest staat : 'Teneinde het woonvoorrangsrecht van de inteekenaar zoveel mogelijk trachten te verzekeren, dient er een voldoende regionale spreiding te zijn.' Aangezien de investeerders waarschijnlijk nog niet de instapleeftijd hebben bereikt, zal u er nog geen hinder van ondervinden, maar zal er op een bepaald ogenblik geen probleem rijzen ? Deze regionale spreiding laat toch wel te wensen over. Er is bijvoorbeeld geen enkel project in Vlaams-Brabant of in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De heer Guy Denissen : De geografische spreiding wordt op dit ogenblik niet genoeg bereikt. We zijn afhankelijk van initiatieven. We kunnen niet zelf gronden aankopen of exploiteren. We hebben wel bijzondere inspanningen gedaan, bijvoorbeeld in Limburg. We hadden er geen enkel project lopen, nu is de belangstelling er groter dan in de andere provincies. Naast de projecten die op de lijst voorkomen, zijn er nog verschillende andere waarover besprekingen worden gevoerd. Vlaams-Brabant loopt achter. Er is geen verklaring voor, maar in het algemeen scoort deze provincie op het vlak van de serviceflats erg laag. We hebben onze statuten op verzoek van de Vlaamse regering aangepast zodat we in Brussel projecten kunnen uitvoeren. Dit is tot nu toe nog niet het geval. Er moet nog een uitvoeringsbesluit worden genomen. We verwachten er niet veel aanvragen, gezien de moeilijke tweetalige situatie in de OCMW's, wel van VZW's maar die zijn er nog niet. Deze mogelijkheid bestaat nog niet lang.

Mevrouw Sonja Becq : Hoeveel mensen hebben een aandeel gekocht ? Zijn er tussen de huidige servicebewoners reeds voorrangstrechthouders ?

De heer Guy Denissen : Neen. Dit woonvoorrangsrecht gaat pas in vanaf 2005.

Mevrouw Sonja Becq : Men moet niet alleen 75 jaar zijn, maar ook wachten tot 2005.

De heer Guy Denissen : In tegenstelling tot wat eerder is gezegd over de toegangleeftijd van de bewoner, die nu zelfs is verlaagd tot 65 jaar, is het zo dat iemand die een woonvoorrangsrecht wil uitoefenen, 75 jaar oud moet zijn. Die persoon moet tien aandelen reeds 5 jaar gedeponerd, dus aantoonbaar, in zijn bezit hebben. Dit recht is niet overdraagbaar. Men kan niet eerst de vader begunstigen, en als blijkt dat hij niet langer zelfredzaam is, vervolgens de schoonmoeder. Eens de aanvraag ingediend, geldt ze maximaal een jaar. Als ondanks de regionale spreiding in de eigen gemeente geen project aanwezig is of men er geen gebruik van maakt, vervalt dit recht. Het effect van deze maatregel zal pas merkbaar zijn vanaf 2005.

Mevrouw Sonja Becq : Zijn er reeds aandeelhouders die intussen bewoners geworden zijn ?

De heer Guy Denissen : Dit kan toevallig zo zijn, maar dan gaat het om iemand die zich in de volgorde heeft ingeschreven, maar zonder voorrangrecht. Er kunnen aandeelhouders tussen de bewoners zijn.

De voorzitter : Stel dat men tien aandelen gedurende vijf jaar in zijn bezit heeft, en het moment is gekomen. Men vindt geen plaats in eigen regio, maar wil wel een andere locatie. Wordt dan plaats vrijgemaakt ?

De heer Guy Denissen : Dit kan niet. Er wordt nooit plaats geruimd. Dit is voorzien in het leasingcontract met de lokale besturen. Vanaf 2005 wordt ons regelmatig een lijst toegestuurd van de bezettingsgraad van de flats. Daaruit moet blijken of en hoeveel flats er vrij zijn. Als er een vraag van een belegger komt, die van zijn woonvoorrangsrecht wil gebruik maken, kan aan die persoon een lijst worden overgemaakt van de projecten die zijn gerealiseerd en van de flats die vrij zijn en kan hij vervolgens zijn keuze maken.

De voorzitter : Wie heeft deze duizend aandelen in zijn bezit ?

De heer Guy Denissen : Dit weten wij niet.

De voorzitter : In principe kunnen dus honderd mensen tien aandelen hebben en hun voorrang doen gelden ?

De heer Guy Denissen : Het gaat om 10.000 aandelen van 240.000 frank. Het gaat uiteindelijk om evenveel flats als met het kapitaal kunnen worden gebouwd.

Mevrouw Ria Van Den Heuvel : Ik veronderstel dat deze aandelen in overleg tussen partners kunnen worden gekocht. Ik zou deze aandelen bijvoorbeeld samen met mijn echtgenoot aankopen. Geniet dan slechts een van ons beiden een voorrangrecht ? Hoe gebeurt dit in de praktijk ?

De heer Geert Fierens : Dat kan samen.

Mevrouw Ria Van Den Heuvel : We worden dus niet verplicht om een keuze te maken.

Mevrouw Marijke Dillen : Het voorrangrecht is niet overdraagbaar, maar wat gebeurt met de aandelen zelf ? Kunnen ze geërfd worden en verkocht ?

De heer Guy Denissen : Het voorrangrecht niet, tenminste van zodra dit is uitgeoefend. Iemand die tien aandelen vijf jaar in zijn bezit heeft, kan het voorrecht uitoefenen ten gunste van een andere persoon. Als deze aangeduide persoon zes maanden zou wachten om dit voorrecht uit te oefenen en intussen zou overlijden, kan dit recht niet meer worden uitgeoefend. Zolang er geen gebruik van wordt gemaakt, kan dit door anderen worden uitgeoefend. De aandelen kunnen op de beurs worden verkocht, vermits ze op de beurs zijn genoteerd. Het voorrangrecht kan wel worden uitgeput. Men heeft getracht een evenwicht te vinden tussen het voordeel voor de belegger enerzijds en het respect voor de lokale besturen anderzijds.

Al betalen aandeelhouders evenveel als andere bewoners, toch opperen besturen er bezwaren tegen. Politiek is het moeilijk te verdedigen dat in de gemeente wordt gebouwd en er vervolgens andere mensen komen wonen. Door de strikte voorwaarden, beseft men wel dat er nooit een echte toevloed zal zijn. Het voorrangrecht zal waarschijnlijk worden uitgeoefend door iemand die zelf in de gemeente woont, er een familielid wonen heeft, of met de gemeente een zekere relatie heeft. Wanneer ze voldoende zijn ingelicht, blijken de besturen minder schrik te hebben voor het feit dat het voorrangrecht hen in hun eigen toewijzingspolitiek kan belemmeren.

Mevrouw Ria Van Den Heuvel : Het zou goed zijn als ouderen niet voortdurend moeten verhuizen naargelang hun gezondheidstoestand of mobiliteit. Hebt u een zicht op het verloop in de serviceflats ? Zijn alle projecten nieuwbouw ? Zijn er renovatieprojecten, en wijken deze af van de nieuwbouwwegels ? Is de dienstverlening die wordt aangeboden, zoals het Wit-Gele kruis, onderhevig aan decreten die voor de welzijnsvoorzieningen gelden ? Krijgt u daarmee te maken en op welke wijze ?

De heer Guy Denissen : We kunnen de bezettingsgraad moeilijk inschatten omdat de meeste projecten nog maar twee à drie jaar oud zijn. De rotatiebeweging in serviceflats neemt door de band genomen vijf à zes jaar in beslag. Het zou goed zijn dat ouderen langer konden blijven. Dit heeft te maken met de huidige regeling die zegt dat zij zelfredzaam moeten zijn. In de praktijk treden de inspectie en de lokale besturen hier begripvol op, en trachten de mensen zo lang mogelijk te houden. De serviceflats, die we nu realiseren, bieden veel meer mogelijkheden voor mensen met kleine ongemakken zodat ze wat langer kunnen blijven.

Wat de zorg- en dienstverlening aangaan, zijn er twee tendensen te bespeuren : ofwel een zorgcomponent toevoegen, maar dan evolueert men naar een rusthuis, ofwel ambulante zorgen op maat gesneden zo lang mogelijk verstrekken. Er bestaan voorbeelden van dit laatste in Denemarken. Daar wordt erg veel aan ambulante verzorging gedaan. Deze formule is ook hier mogelijk en kan de verblijfsduur doen toenemen. Het gaat evenwel om een beleidsoptie. Op bouwkundig vlak gaan we reeds verder dan de regelgeving voorschrijft. Dienst- en zorgverlening behoort niet tot ons domein.

We hebben enkele projecten lopen waar in bestaande gebouwen serviceflats worden geïntegreerd. Het gaat vaak om bestaande rusthuizen of andere instellingen. In Antwerpen is er het voorbeeld van het voormalig kinderziekenhuis. In Waasmunster vormen we een voormalig rusthuis om tot serviceflats. Soms is zoiets echter structureel onmogelijk.

We hebben ook een project klaarliggen om 24 serviceflats in te richten in een vleugel van de abdij van Hemiksem. Helaas loopt de subsidiëring mank. De minister van Huisvesting en Monumentenzorg kondigde aan dat het zijn bedoeling is om huisvestingsprojecten in kloosters mogelijk te maken. We hebben hem onmiddellijk geschreven, maar uit zijn antwoord bleek dat dit niet sloeg op serviceflats. Het zou enkel gaan om socialehuisvestingsprojec-

ten. Ons dossier ligt ondertussen al twee jaar op afhandeling te wachten.

Renovatieprojecten in beschermde gebouwen zijn onmogelijk zonder een tussenkomst van Monumentenzorg, anders worden de flats onbetaalbaar. We zijn in ieder geval vragende partij voor meer projecten van die aard. Het is echter niet zo vanzelfsprekend. In Zuid-Limburg hebben we in Riemst een project met een klooster waar de ramen net iets te klein zijn volgens de norm. We hebben een aanvraag ingediend om een afwijking toe te staan, maar wachten nog altijd op antwoord. Dat soort kleine euvels houdt heel wat projecten tegen. In de praktijk is het jammer genoeg gemakkelijker om een nieuwbouwproject te beginnen dan een bestaand gebouw te renoveren.

Mevrouw Sonja Becq : Mevrouw de voorzitter, collega's, de NV Serviceflats Invest heeft als doelstelling binnen de 10 jaar 5.000 flats te bouwen. Op welke manier zal de financiering daarvan verlopen ? Welke kapitaalverhogingen zijn gepland, en hoe zullen die verlopen ?

Serviceflats Invest heeft tot nu toe 500 flats gerealiseerd. De heer Denissen merkte op dat sommige projecten worden tegengehouden door vergunningskwesties. Aan de andere kant werd ons gezegd dat Serviceflats Invest geen eigen initiatieven neemt, maar bouwt voor opdrachtgevers. Wat bestaat er eigenlijk allemaal in het serviceflatlandschap ? Welke aanbieders van serviceflats zijn er nog actief ? Welk marktaandeel heeft de NV Serviceflats Invest ? Wat zijn de elementen die Serviceflats Invest aantrekkelijk maken voor de opdrachtgevers ? Hoe komt het dat er niet méér flats werden gebouwd door Serviceflats Invest ?

Ik vermoed dat de gerealiseerde serviceflats allemaal bezet zijn. Zijn er wachtlijsten voor serviceflats ? Momenteel wordt ouderenzorg herbekeken. Is er plaats voor serviceflats als er al thuiszorg, aanleunwoningen en klassieke rusthuizen bestaan ? We weten dat ouderen graag zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Is het dan niet beter om bestaande woningen aan te passen, zodat de bewoners er langer kunnen blijven ? We hebben hier vernomen dat het verloop in de serviceflats vijf jaar bedraagt, omdat sommige bejaarden uiteindelijk te zorgafhankelijk worden. Is de filosofie van de serviceflat wel aangepast aan de tendens om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten ? Of moeten serviceflats uitgroeien tot rusthuizen met een specifieke dienstverlening om te voorkomen dat mensen moeten verhuizen ? Wat is de visie van Serviceflats Invest daarop ?

De heer Geert Fierens : Het plan is om 5.000 serviceflats te realiseren binnen de 10 jaar, of gemiddeld 500 per jaar. De overeenkomst is wel aangepast in de zin dat er voldoende aanvragen van de OCMW's en VZW's moeten zijn. Als de uitbreiding van het aantal serviceflats volgens het vooropgestelde schema verloopt, zal er op het einde van dit jaar of het begin van het volgende een kapitaalverhoging nodig zijn. Ondertussen kan men in beperkte mate een beroep doen op leningen. Tot nog toe is dat helemaal niet gebeurd. Een lening kan overigens ook van pas komen om het verschil tussen de voorziene en de werkelijke kostprijs van de flats op te vangen.

Het aantal flats dat jaarlijks wordt gebouwd is rechtstreeks afhankelijk van het subsidieniveau en verloopt met pieken en dalen. In een periode van twintig jaar werden er ongeveer 10.000 gebouwd, dus circa 500 per jaar. Het systeem-Lenssens bevorderde de bouw van serviceflats. Daarna werd het even stil, waarna er perioden volgden waarin het aantal van 500 werd overschreden.

De aanleunflats zijn concurrenten van de serviceflats, maar vallen helemaal buiten de regelgeving van Welzijn. Het is een vorm van huisvesting waarbij de sociale bouwmaatschappijen met 60 percent subsidie woongelegenheid realiseren die voor ouderen is bestemd. Mijns inziens is het voor de Vlaamse Gemeenschap ongunstig om deze situatie te laten voortduren. In de overeenkomst met de NV Serviceflats Invest is overigens bepaald dat als er subsidies worden toegekend aan equivalente woonvormen die hoger liggen dan onze geactualiseerde 15 percent, Serviceflats Invest automatisch eveneens recht heeft op deze subsidies.

Mevrouw Sonja Becq : Een belangrijk verschil met de sociale huisvesting is natuurlijk wel dat daar de toewijzing van de woningen volgens vastgelegde criteria gebeurt en dat de huurprijs evenredig is met het inkomen. Dat is niet zo voor de serviceflats.

De heer Geert Fierens : De overeenkomst met Serviceflats Invest bepaalt niet dat de equivalente woonvormen al dan niet inkomensafhankelijk mogen zijn. De subsidies voor equivalente woonvormen hebben niets te maken met het toewijzingsbeleid voor die woonvormen.

Mevrouw Sonja Becq : Mijnheer Fierens, u merkte op dat de aanleunflats voor 60 percent worden gesubsidieerd en de serviceflats maar voor 15 percent. Ik wilde voor de volledigheid aanstippen dat

de sociale huisvesting inkomensafhankelijk is en de serviceflats niet.

De voorzitter : Mijnheer Fierens, zult u aanspraak maken op de 60 percent subsidie ?

De heer Geert Fierens : Theoretisch zouden we dat inderdaad kunnen doen.

De voorzitter : De situatie is natuurlijk niet helemaal vergelijkbaar, want de aanleunwoningen hoeven zich niet aan de norm te houden en de NV Serviceflats Invest doet zelfs meer dan wat de norm voorschrijft.

De heer Geert Fierens : Dat is juist. Serviceflats Invest is natuurlijk ook opgericht op initiatief van de Vlaamse Gemeenschap.

De voorzitter : Mijnheer Fierens, u had het tijdens uw betoog over tienduizend aandelen. In de documentatie wordt evenwel vermeld dat er duizend aandelen werden uitgegeven.

De heer Geert Fierens : Dat is een vergissing.

De oprichting van de NV Serviceflats Invest gebeurde op initiatief van de Vlaamse Gemeenschap, in samenspraak met de GIMV. De GIMV heeft verschillende bankiers gevraagd of ze wilden meewerken aan de ontwikkeling van een beursgenoteerde onderneming. De GIMV kan immers geen aandelen op de beurs plaatsen.

De heer Guy Denissen : De vraag wat precies de voordelen zijn van een samenwerking met Serviceflats Invest hebben we natuurlijk al vaker gekregen. Een van de belangrijkste redenen waarom onze opdrachtgevers met ons in zee gaan, is onze kennis van zaken, onder andere op het gebied van kwaliteitsbewaking. Het is bekend dat onze onderneming daarvoor een Europese prijs heeft gekregen. Een tweede reden is de beheersing van de kostprijs. We stellen ons wat dat betreft heel rigide op. Aan het begin van het project leggen we een budget vast, waar we later niet meer van afwijken. De eindafrekening klopt daardoor met de afgesproken prijs. Dat wordt ook contractueel vastgelegd. Veel openbare besturen hebben op dat vlak slechte ervaringen. Budgetoverschrijdingen zijn schering en inslag. Onze twee voornaamste troeven zijn dus kwaliteit en kostprijsbeheersing.

Uiteraard speelt ook mee dat er een subsidie wordt toegekend, al is die kleiner dan vroeger. Het is ook geen bouwsubsidie meer. Bouwsubsidies zijn natuurlijk aantrekkelijker dan uitgestelde subsidies,

die men pas achteraf krijgt. Bij een serviceflatproject kan men eventueel wel subsidies aanvragen voor de werkzaamheden aan de openbare weg, zoals het aanleggen van parkings. Soms gaat dat over miljoenen frank.

Samenwerken met Serviceflats Invest is verder aantrekkelijk voor het lokale bestuur omdat het het laatste woord behoudt over zijn bouwproject : het aantal flats, de inplanting, de afwerking enzovoort. Ten slotte speelt ook onze goede reputatie in ons voordeel.

Het financieringssysteem speelt geen doorslaggevende rol. Een openbare instelling kan bij gelijk welke bank geld lenen om een eigen project te financieren. We kunnen evenwel aantonen dat het prijsverschil tussen gelijkaardige projecten van Serviceflats Invest en een individueel bestuur minstens 15 tot 20 percent bedraagt. Men kan dat natuurlijk nooit onomstotelijk bewijzen, want het is onmogelijk om iets twee keer te bouwen, maar we kunnen daar toch overtuigende cijfers voor op tafel leggen. Dat is een erg belangrijk argument. Bij gelijkaardige projecten liggen de kosten per serviceflat altijd boven de 3 miljoen frank.

Het gebeurt zelden dat OCMW's met andere ondernemingen scheidt gaan om serviceflats te bouwen. We kunnen dat controleren omdat ze dan verplicht zijn een openbare aanbesteding uit te schrijven. In de voorbije drie of vier jaar zijn er zo slechts enkele projecten geweest. In totaal kan het niet om meer dan één op tien serviceflats gaan. Voor de VZW's liggen de zaken anders. We hebben de indruk dat deze organisaties nogal wat serviceflats bouwen zonder onze tussenkomst. We kunnen dat echter niet zeker weten omdat de VZW's hun prijsvragen niet openbaar bekend moeten maken. De belangrijkste reden om een andere partner te kiezen is dat veel VZW's niet de gewoonte hebben om verantwoordelijkheden over te dragen aan anderen. Ze zijn niet geneigd ons het recht van opstal te geven en het project te laten uitwerken. Dat ruikt voor hen een beetje teveel naar overheidsbemoeienis.

De belangrijkste bekommernis lijkt mij niet dat er nog andere ondernemingen actief zijn op dit terrein, maar dat er een achterstand is in het aantal gerealiseerde flats. De redenen daarvoor hebben we daarstraks vermeld.

De heer Jan Van Duppen : U zei dat serviceflats niet bestemd zijn om terecht te komen op een soort zorgencampus. Anderzijds is er sprake van het renoveren van abdijen, die toch meestal een

soort campus zijn en verwijderd zijn van die woonkernen waarmee de bewoners toch contact willen blijven houden. Verder meen ik dat het bouwen van 5.000 dergelijke flats toch een behoorlijke urbanistische en architecturale impact kan hebben op de omgeving en de gemeenschap. Is er naast technische normen en normen qua materiaalgebruik en uitvoering ook sprake van esthetische kwaliteitsnormen ? Hoe waken jullie daarover ? Maken jullie gebruik van de Bouwmeester van de Vlaamse Gemeenschap ?

U hebt het over akkoorden met het Wit-Gele Kruis inzake thuisverpleging. Ik dacht dat het de bedoeling was dat bewoners van serviceflats zelfstandig blijven en rechtstreeks werken met diensten van thuiszorg of zelfstandige verpleegkundigen. Of vergis ik me ? Wordt er bij het aanbod dat jullie doen een exclusiviteitscontract afgesloten met een bepaalde dienst van thuisverzorging, bewaking of beveiliging ?

De heer Guy Denissen : Ik zal eerst antwoorden op de vragen van mevrouw Becq, over de vergelijking met thuiszorg en de noodzaak van serviceflats. In gemeenten waar er serviceflats zijn, is er een grote wachtlijst. Diverse projecten die op de lijst voorkomen, zijn eigenlijk tweede projecten voor eenzelfde bestuur, aansluitend of op een ander terrein. Die komen er door de grote druk van de wachtlijst. Anderzijds horen we dat sommige OCMW-besturen van gemeenten waar er nog geen serviceflats zijn, twifelen of ze die wel zouden bouwen. Men organiseert terzake wel eens een enquête bij de mensen, maar dat is moeilijk, daar ze het fenomeen niet zo goed kennen als dat van de rusthuizen, die al bestonden in de negentiende eeuw. Maar waar het product wel bestaat, is de vraag groot.

Wat de vergelijking met thuiszorg betreft : al deze vormen moeten kunnen bestaan. De reden waarom mensen naar serviceflats verhuizen, zijn heel divers. Het Centrum voor Bevolkings- en Gezinsstudieën heeft onderzoek gedaan terzake. Eenzaamheid is zeker een van de onderliggende redenen, net als onveiligheid en de angst dat ze geen hulp zullen kunnen krijgen als hen iets overkomt. Men kan thuis ook wel een telefoon installeren, maar toch is er een verschil met het beschutte wonen dat een serviceflat biedt. Een reden kan zijn dat men zijn woning te groot vindt, of vindt dat het te veel onderhoud en herstellingen vergt. Men kan niet altijd rekenen op kinderen. Deze redenen maken dat men de voorkeur geeft aan een kleinere, aangepaste woonvorm, waar de zelfstandigheid behouden blijft. Veel oude mensen kennen wel het rusthuis en hebben daar negatieve ervaringen mee, dus wil-

len ze daar niet heen. Maar ze kennen het fenomeen van de serviceflat niet. Drie maanden voor de opening organiseren we bij elk project kijkdagen, zodat ze zelf kunnen zien dat men daar zelfstandig woont en ruimte heeft. Op dat ogenblik draait men bij. Deze vorm, zelfstandig beschut wonen met zorg op maat, is dus zeer belangrijk. Het is toch een andere sfeer dan in de rusthuizen.

Dan zijn er de kostprijsverschillen. In rusthuizen is een dagprijs van 1.500 frank niet overdreven. Hier is er sprake van een dagprijs van de helft of minder, terwijl men er veel meer voor krijgt. Dit is dus een blijvende vorm. Daarnaast is er de thuisverzorging. Eigenlijk bestaat er discussie over de vraag of deze flats behoren tot de zorginstellingen of kunnen worden gerangschikt onder thuiswonen. In Denemarken beschouwt men ze als thuiswonen. In een land als Nederland beschouwt men ze als een vorm van zelfstandige huisvesting. Bij ons ressorteren serviceflats onder Welzijn en dus bij de instellingen.

Serviceflats zoals we ze tot nu toe hebben gerealiseerd, zijn meestal kleinschalige projecten. Ze hebben dus niet dezelfde impact op woonkernen als rusthuizen, waar sprake is van een grote campus. Natuurlijk worden nogal wat projecten daar gerealiseerd omdat men er nog grond heeft. Maar op zich is dat geen voorwaarde. Steeds meer projecten worden gerealiseerd op een beperkte oppervlakte in de kern van een gemeente. Er is sprake van inbreiding tussen de bestaande bewoning. Die projecten behelzen gemiddeld 10 tot 22 flats.

We hebben getracht de meeste projecten te realiseren via offertevragen onder de vorm van een wedstrijd. Aannemers dienen daarbij projecten in die ze zelf door een door hen gekozen architect laten uitwerken. Drie of vier inschrijvingen betekenen ook drie of vier projecten, die beoordeeld worden door een uitgebreide jury. Deze jury bestaat uit een vijftiental mensen : niet alleen vertegenwoordigers van het lokale bestuur, het OCMW of de VZW, maar ook architecten. Het eerste criterium van de offertevraag is de esthetische kwaliteit van het project. Slechts in tweede orde komt het criterium van de technische kwaliteit aan bod, en in derde orde de prijs of het prijsverschil. Er wordt immers een bepaald budget vooropgesteld door ons. Dat budget wordt vermeld in het bestek. Iedereen weet dus waaraan hij zich moet houden : binnen dat bedrag probeert men het mooiste project aan te bieden. De kostprijs speelt dus veeleer een ondergeschikte rol in die evaluatie. Tot nu toe hebben we de bouwmeester hier niet bij betrokken, maar op zich hebben we daar geen probleem mee.

Dan was er de vraag over het Wit-Gele Kruis. Zelf hebben we geen contract met wie dan ook. Het is aan het lokale bestuur om te bepalen aan wie men dat toevertrouwt. In de flatjes voorzien we in een alarmeringsinstallatie die in principe naar het eigen rusthuis gaat. Wenst het bestuur, om redenen die we niet altijd kennen of moeten kennen, dit liever via een dispatching te doen, dan sluit het daarover zelf een contract af. Ook een afdeling van Electrabel biedt een dergelijke service aan. Tot nu toe zijn daar een tweetal projecten op ingegaan. Ons is dit om het even. Het signaal gaat altijd via de telefoonlijn en naar de nummers die zij opgeven. We stellen alleen maar vast dat men dit de laatste tijd niet zelf doet, maar het uitbesteedt.

De heer Koen Helsen : Iets is me niet duidelijk in verband met de voorafgaande vergunningen. U hebt het over 16.000 vergunningen. Er zijn er 10.000 erkend en vergund. U had het over een initiatief om dat te herzien. Is het niet wenselijk dat dit nog eens gebeurt ?

De heer Guy Denissen : Ik kan me voorstellen dat het niet zo wenselijk is alles te herzien inzake vergunningen. Wie nu een vergunning heeft, heeft de zekerheid een bepaalde periode over die vergunning te kunnen beschikken. Wel is het belangrijk dat men zich nu eens houdt aan de bepaling dat een vergunning effectief verstrijkt als ze verstrijkt. Misschien moet men wat meer toezien op een aanvraag tot verlenging. Nu kan men die gemakkelijk nog één maal bekomen, zonder veel plichtplegingen. We willen dat men die aanvraag behoorlijk zou stofferen. Momenteel is daar niet in voorzien.

Anderzijds denk ik dat er wel een aanpassing zou kunnen komen inzake de regionale spreiding. In bepaalde regio's is er vandaag immers geen mogelijkheid om een bepaald project te realiseren, terwijl er wel een behoefte aan bestaat. Rekening houdend met het feit dat de realisatiegraad slechts 36 percent bedraagt, is het vreemd dat men wordt gehinderd door regels inzake de toekenning van die voorafgaande vergunningen, temeer daar dit voor besturen aanleiding geeft tot het zoeken van uitwegen.

Daarnet hadden we het over aanleunflats. Besturen die geen vergunning kunnen krijgen laten de sociale bouwmaatschappij in hun gemeente een project van sociale huisvesting realiseren, dat dan zal worden uitgebaat door het OCMW. De bewoners zullen dezelfde dienstverlening krijgen als bij serviceflats, hoewel die flats niet zo worden genoemd. Ze zo noemen is zelfs strafrechtelijk verboden. Met 60 percent subsidie realiseert men dus die aanleun-

flats. Het OCMW geeft de dienstverlening en verkrijgt op die manier de toewijzingsbevoegdheid. Zo omzeilt men de programmatie. In gemeenten waar er omwille van die programmatie geen serviceflats kunnen komen, komen er eigenlijk wel, maar via een ander kanaal, met veel meer subsidies en zonder enige verplichting. Deze aanleunflats worden immers niet jaarlijks gecontroleerd door de inspectie van Welzijn, wat wel gebeurt bij serviceflats. De inspectie maakt daar een verslag over op. Als de inspectie vaststelt dat bepaalde zaken in de uitbating niet behoorlijk gebeuren, dan kan ze dreigen met het intrekken van een erkenning. Dit alles is niet nodig bij aanleunflats. Voor sommige besturen is dat een aantrekkelijk systeem.

De heer Koen Helsen : Zijn die vergunningen strikt gekoppeld aan een bepaalde tijdspanne ?

De heer Guy Denissen : Als ik me niet vergis is de tijdspanne van een nieuwe vergunning vijf jaar, en van een eenmalige verlenging drie jaar.

De voorzitter : Ik wilde nog vragen hoeveel mensen er in jullie NV tewerkgesteld zijn.

Verder wil ik nog een verduidelijking over het volgende. Jullie schrijven dus een aandeel uit, dat 2,5 miljard frank genereert. Daarmee beginnen jullie te werken. Er zijn besturen of VZW's die jullie een grond in opstalrecht geven. Na dertig jaar genereert die erfpacht een rente. Na die termijn betaalt de VZW of het OCMW jullie die som van 2,5 miljard frank terug. Is het de bedoeling dat er steeds nieuw geld in die NV komt, voor nieuwe projecten ? Moet ik die eerste geldopvraging van 2,5 miljard frank beschouwen als startkapitaal ? Er zullen nieuwe financieringsbronnen komen, maar slechts na dertig jaar. Ondertussen is er wel de rente en de subsidie van 18.800 frank. Klopt dat niet ?

De heer Geert Fierens : Een flat kost ongeveer 2,5 miljoen frank. De rente die de OCMW's betalen, bedraagt omgerekend 7 percent. Dat is de canonvergoeding, tot op het einde, ongeveer dertig jaar later. Dat is de vergoeding die moet worden betaald aan de belegger. Men kan dit het beste vergelijken met een vasterente-obligatie. Die rente wordt vastgelegd bij het begin van die erfpacht- of leasingovereenkomst met het OCMW en blijft dertig jaar gelden. Nadien komt het kapitaal terug. De subsidie wordt niet aan ons uitgekeerd. Die gaat naar de OCMW's. In principe komt dat bedrag van 38.800 op een geblokkeerde rekening terecht. Als men dat kapitaliseert en dit wordt uitbetaald gedurende een aantal jaar, dan heeft het OCMW in

principe een wedersamenstelling van 2,5 miljoen frank. Daarmee koopt het de flat terug.

Als men dus tien jaar lang elk jaar 500 flats bouwt, komt tussen het dertigste en veertigste jaar al het geld terug binnen, terwijl de flats weg zijn. De vennootschap zit dan inderdaad met geld op overschot. Ofwel kan daar iets mee worden gebouwd – maar dat moet statutair kunnen, want nu voorzien de statuten alleen in de bouw van serviceflats –, ofwel moet de vennootschap worden ontbonden en wordt het geld terug uitgekeerd aan de belegger. Dat is dan een vereffening, zoals bij elke vennootschap.

De heer Guy Denissen : Ons personeelskader is zeer beperkt : we zijn slechts met vijf mensen. Er is een juriste voor de contracten en een technicus voor de opvolging van de bouwprojecten. Daarnaast zijn er drie of vier architecten-projectleiders. Zij staan in voor de uitvoering van de projecten. Daarnaast doen we een beroep op architectenbureaus voor het ontwerpen van de serviceflats. Er is ook ondersteuning van de promotoren en de aandeelhouders. Inzake de financiële verrichtingen wordt er occasioneel ondersteund, als de vraag er is, maar de constante ploeg bestaat uit vijf mensen. Het is onze bedoeling zo de kosten zeer laag te houden en dit alles betaalbaar te houden.

De heer Geert Fierens : Domus Flandria had acht of negen mensen in dienst. Zij hebben op hun looptijd de realisatie van die 10.000 woningen opgestart. Hier gaan we uit van dezelfde logica. We willen streng toezien op de bouwkostprijzen, die immers ingrijpen in de begrotingsmiddelen van de Vlaamse Gemeenschap. Die kosten moeten beheersbaar zijn. Ook de werkingskosten van de vennootschap zelf moeten echter zo beperkt mogelijk blijven : alles moet zo efficiënt mogelijk gebeuren.

De verslaggevers,

De voorzitter,

Ria VAN DEN HEUVEL
Koen HELSEN

Patricia CEYSENS