

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



Zitting 2003-2004

5 maart 2004

GEDACHTEWISSELING

**over Vlabinvest, met de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport,
en met vertegenwoordigers van het studiebureau IBM**

VERSLAG

**namens Commissie voor Brussel en de Vlaamse Rand
uitgebracht door de heer Etienne Van Vaerenbergh**

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 ;

de heer Dirk De Cock.

INHOUD

	Blz.
I. Inleiding door de voorzitter	4
II. Presentatie van het eindrapport over de doorlichting van Vlabinvest door de heer Stephane Jacobs van het studiebureau IBM	4
III. Vragen en opmerkingen van de leden	6
IV. Tussenkomsst van de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, en van de heer Hubert Lyben, administrateur-generaal van Vlabinvest	9

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Brussel en de Vlaamse Rand hield op dinsdag 10 februari 2004 een gedachtewisseling met de heer Stephane Jacobs van het studie-bureau IBM, de heren Hubert Lyben en Bram Gerts van Vlabinvest en de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (Vlabinvest).

I. Inleiding door de voorzitter

De heer *Luk Van Nieuwenhuysen*, voorzitter, opent de vergadering met een verwijzing naar de gedachtewisselingen met de leden van de Vlaamse regering over hun beleid ten aanzien van Brussel en de Vlaamse Rand tijdens de voorgaande zittingsjaren (*Parl. St. VI. Parl. 2001-2002, nrs. 1089/1-A tot 1-I*). Daaruit bleek dat de verwachtingen bij de oprichting van Vlabinvest – het aanbieden van betaalbare woningen aan in de eerste plaats de autochtone bevolking van de Vlaamse Rand – niet werden ingelost. De minister gaf opdracht Vlabinvest door te lichten. De resultaten werden inmiddels bezorgd aan de commissieleden. Vandaag wordt het eindrapport toegelicht door het studiebureau.

II. Presentatie van het eindrapport over de doorlichting van Vlabinvest door de heer Stephane Jacobs van het studiebureau IBM

De heer *Stephane Jacobs*, IBM Business Consulting Services, wijst erop dat de conclusies van de studie gebaseerd zijn op een momentopname. Sinds eind september 2003 is echter alweer heel wat veranderd, onder meer door de beslissingen in het kader van het Beter Bestuurlijk Beleid (BBB). Het betreft dus een evoluerend dossier.

De hoofddoelstelling van de studieopdracht was om vanuit een zo breed mogelijk perspectief – zowel commercieel als organisatorisch, financieel en fiscaal – te onderzoeken op welke manier de werking van Vlabinvest kon geoptimaliseerd worden. Het is belangrijk dat daarbij rekening moest worden gehouden met de resultaten van een juridisch-fiscale studie uit 2001, én met de beslissingen van de Vlaamse regering in het kader van het BBB.

In overleg met de stuurgroep werd de opdracht geformuleerd in de vorm van de volgende kritische vragen. Welke elementen pleiten voor een specifiek woonbeleid in de Vlaamse Rand? Als de conclusie is dat een dergelijk woonbeleid nodig is, wat zijn dan de kerntaken van Vlabinvest? Moet het

een zelfstandige actor zijn of geïntegreerd worden in het beleidsdomein RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed)? Hoe moet Vlabinvest zich voortaan positioneren binnen dat beleidsdomein, als dit specifieke woonbeleid een politieke noodzaak blijkt?

Met welke opdracht en binnen welke structuren dient Vlabinvest zijn taken voort te zetten om maximaal op de behoefte in te spelen? Welke personeels-, infrastructurele en financiële middelen zijn concreet nodig voor de dagelijkse werking? Op welke wijze worden er voldoende garanties geboden dat betaalbare woningen en gronden in de Vlaamse Rand beschikbaar blijven of worden?

Vervolgens schetst de spreker de algemene situatie in de Vlaamse Rand. De regio is gekenmerkt door een grote vraag en een beperkt aanbod op het vlak van betaalbare huisvesting. Het gevolg is dat Vlamingen wegtrekken uit de streek. Vlabinvest moest een oplossing bieden door in de eerste plaats een grondbeleid te voeren en anderzijds de aankoop van gronden en woonprojecten te financieren. De doelstelling daarbij was het behoud van het Vlaams karakter van de regio en het vermogen om jonge autochtone gezinnen woongelegenheden aan te bieden.

Maar de studie moet concluderen dat op dat vlak relatief weinig gerealiseerd is voor wat de faciliteitengemeenten en de 3 uitbreidingsgebieden betreft. De situatie is er zeer nijpend. Er werd daarentegen wel succesvol gewerkt met gemengde projecten in de Vlaamse gemeenten. Zo treedt Vlabinvest op als co-financier en dan gelden voor zijn percentage de eigen criteria van toewijzing. In die formule werd bij het verkrijgen van gronden bijvoorbeeld een win-winsituatie gecreëerd. Succesen werden eveneens geboekt in de samenwerking met de socialehuisvestingsmaatschappijen rond de BTW-regeling en de gronden die zij in hun bezit hebben. Een laatste positieve element is de mogelijke integratie van mensen uit verschillende inkomensklassen.

In de beginperiode was Vlabinvest niet echt succesvol, maar naarmate de tijd vordert neemt het succes toe. De fundamentele vraag blijft evenwel of er wel voldoende initiatieven zijn om het probleem op te lossen. De spreker herinnert eraan dat deze algemene diagnose werd gemaakt op grond van interviews met de belangrijkste spelers en van terreinkennis.

Een van de strategische moeilijkheden is dat de Vlaamse huisvesting in faciliteitengemeenten met een Franstalig bestuur zeer moeilijk ligt. Vooral bij

het verlenen van de bouwvergunning en bij de overname van openbare infrastructuurwerken is er tegenwerking. Projecten worden dan ook vooral gerealiseerd als er een Nederlandstalig gemeentebestuur is.

Verder is de problematiek van betaalbaarheid ruimer dan het huidige werkgebied van Vlabinvest. De voorrangsregels bij de toewijzing zijn niet sluitend, anders komt men in overtreding met het gelijkheidsbeginsel. Andere strategische moeilijkheden zijn dat de bekendheid van Vlabinvest onvoldoende is en dat de klantvriendelijkheid in vraag kan worden gesteld. Zo is de opvolging van de dossiers een algemeen probleem.

De operationele moeilijkheden zijn dat er een gebrek is aan een stabiel werkkader (op dat vlak zijn ondertussen al een aantal initiatieven genomen), dat er een voorkooprecht voor Vlabinvest ontbreekt voor het voeren van een volwaardig grondbeleid (in tegenstelling met de socialehuisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de VHM) en dat er een conflict is tussen de doelstellingen van de socialehuisvestingsmaatschappijen (huurwoningen) en Vlabinvest (koopwoningen).

De conclusie is dat in beginsel de effectiviteit van Vlabinvest in vraag wordt gesteld. Kan men door het bouwen van een beperkt aantal woningen per jaar in een faciliteitengemeente werkelijk het Vlaamse karakter in stand houden? De middelen zijn te beperkt en de politieke gevoeligheden te groot om de objectieven van Vlabinvest naar behoren te realiseren. Daarenboven heeft Vlabinvest een aantal operationele en strategische moeilijkheden die moeten worden aangepakt. Zo sluit het huidige werkgebied niet aan bij de problematiek op het terrein. De symboolfunctie van Vlabinvest ten aanzien van 'Vlaamse' gezinnen zorgt voor problemen in de faciliteitengemeenten. Er is een imago-probleem: Franstalige gemeentebesturen doen moeilijk als ze de naam Vlabinvest horen. Ten slotte is er de trage toewijzing van woongelegenheden.

De hervorming van Vlabinvest kan niet los worden gezien van de veranderingen in het kader van het Beter Bestuurlijk Beleid. In het kader van de transparantie van de structuren, de uitbesteding van de uitvoering van het beleid en het gebrek aan effectiviteit is het niet verdedigbaar dat Vlabinvest als onafhankelijke, volledig zelfstandige en beleidsuitvoerende instantie behouden blijft. Verder zijn er een aantal elementen die een specifiek beleid in de Vlaamse Rand noodzakelijk maken, ook merkbaar in andere regio's in Vlaanderen, bijvoorbeeld in de Westhoek en in de grensgebieden met Nederland,

waar er eveneens hoge huurprijzen zijn en waar de aankoop van gronden ook duur is.

Op korte termijn kan overwogen worden om bestaande kwalitatieve woongelegenheden (waarvoor geen grondige verbouwingen nodig zijn) aan te kopen om tegenwerking van de Franstalige gemeentebesturen te vermijden. Bijgevolg moeten er geen bouwvergunningen worden aangevraagd. Er rijzen echter een aantal problemen. Bij de aankoop van woongelegenheden moet rekening worden gehouden met de volgende elementen: de beschikbaarheid van woningen en de kostprijs van de woning en de huurprijs die moet worden gevraagd om de investeringskosten te dekken.

In dit verband mag men de inkomensgrenzen van Vlabinvest-kandidaten niet uit het oog verliezen. De oplossing bestaat erin om te werken via een huursubsidie. Het probleem is evenwel dat een huursubsidie een uitgaande kasstroom is en dat is niet de bedoeling van Vlabinvest, dat een 'rollend fonds' is.

Een tweede mogelijke actie op korte termijn is een uitbreiding van het werkgebied. Als men dat doet, dient men ook na te gaan hoeveel geld er nog in het Fonds zit of hoeveel er beschikbaar kan worden gesteld. Met het bedrag dat momenteel in het Vlabinvest-Fonds zit kunnen er ongeveer 150 woningen worden gerealiseerd. De vraag is dan ook of men daarvoor het werkgebied moet uitbreiden. Er kunnen initiatieven worden gevonden binnen het beperkte financiële kader. Als men ervoor opteert dat het noodzakelijk is om het werkgebied uit te breiden, zijn er echter meer financiële middelen nodig.

Een derde actie die de heer Stephane Jacobs voorstelt is de aanpassing van de voorrangsregel, die moet gefocust worden naar heel Vlaanderen; een vierde is het verbeteren van de interne werking door vast personeel met de competenties van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij te combineren. Een laatste actie moet volgens de spreker een bevordering van de klantvriendelijkheid zijn, door een betere dossieropvolging en een betere terugkoppeling.

Op lange termijn zouden de problemen van de Rand moeten gekaderd worden in een ruimer huisvestingsbeleid; in het kader van de hervormingen moet een regionaal gedifferentieerd woonbeleid gerealiseerd worden. Andere regio's worden ook met hoge grondprijzen geconfronteerd. De betaalbaarheid van woningen in de Rand is belangrijk, maar Vlabinvest heeft te weinig bevoegdheden om

daar echt iets te gaan aan doen. Bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zou ook moeten gelobbyd worden om de stadsvlucht tegen te gaan. Het is zeker nodig hierrond een initiatief op te starten bij de onderhandelingen van de volgende Vlaamse regering.

De heer Jacobs trekt de algemene conclusie dat binnen RWO specifieke cellen moeten opgericht worden voor een gedifferentieerd huisvestingsbeleid om de nodige buy-in power te kunnen realiseren. Niet alleen de Vlaamse Rand rond Brussel maar ook andere Vlaamse gebieden worden met deze problematiek geconfronteerd.

III. Vragen en opmerkingen van de leden

Mevrouw *Sonja Becq* stelt dat het woonprobleem tweërlei is en zich concretiseert in de betaalbaarheid en in het bewaren van het Vlaamse karakter van de Rand. Zij begrijpt de heer Jacobs dus maar gedeeltelijk wanneer hij stelt dat andere regio's dezelfde problemen hebben : het taalaspect is toch een typisch Randprobleem ? Zij herinnert eraan dat Vlabinvest oorspronkelijk toch precies daarover ging. Zij mist dit element in de uiteenzetting van de vorige spreker.

Tevens vraagt zij om verduidelijking bij de derde voorgestelde actie, in verband met de uitbreiding van de voorrangsregels naar heel Vlaanderen. Zij vindt dat deze actie niets oplost, vermits er volgens haar geen probleem is met kandidaten, maar met woningen.

De heer *Etienne Van Vaerenbergh* vindt Vlabinvest een geprogrammeerde miskleun, van bij het begin gedoemd om te mislukken. Bij de opstart in 1994 lag de zaak binnen de bevoegdheid van minister-president Luc Van den Brande, maar niemand heeft zich ooit echt met het dossier beziggehouden.

Bovendien vindt de heer Van Vaerenbergh dat het zeker niet gunstig was de praktische uitvoerders te wisselen en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) daarvoor aan te stellen na de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) Brabant.

De spreker heeft nooit geloofd dat men in de facilitéitengemeenten het tij zou kunnen doen keren. De meerderheden van aanwezigheid van Franstaligen kunnen niet zomaar veranderd worden. In slechts twee gemeenten zou een inspanning in 1994 misschien lonend kunnen geweest zijn : in Wemmel en in Sint-Genesius-Rode. De heer Van Vaerenbergh stelt dat hij er al jaren voor pleit de

instroom te vergroten. Volgens hem is het niet goed dat enkel de mensen uit de 9 gemeenten en aangrenzende kandidaat kunnen zijn ; dat is te beperkt. Het is overigens duidelijk, stelt de heer Van Vaerenbergh, dat men in 6 van de 9 gemeenten nooit iets zal kunnen realiseren, omdat men dat langs het gemeentebestuur om moet doen.

De spreker bezocht met de commissie een realisatie in Sint-Genesius-Rode : die werd privé opgekocht, waardoor de prijzen zo hoog werden, dat er geen kandidaat-bewoners meer waren. De enige oplossing bestond eruit Franstaligen toe te laten, zodat totaal aan het doel van het opzet voorbijgeschoten werd. Hieruit concludeert de heer Van Vaerenbergh dat het geen zin heeft verder in de facilitéitengemeenten te investeren. Vlabinvest is geen socialehuisvestingsmaatschappij, maar moet het Vlaams karakter van de Rand proberen te stabiliseren : de eisen en de mogelijkheden van beide objectieven zijn totaal verschillend.

Een aantal van de conclusies van de heer Jacobs worden zeker niet door de heer Van Vaerenbergh gedeeld. Deze laatste vindt het geen goed idee te gaan lobbyen bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest omdat men daar totaal niet zal openstaan voor de problematiek : daar wordt zelfs de Vlaamse minister van Werkgelegenheid en Toerisme met een kluitje in het riet gestuurd als die aanbiedt Brusselse werklozen aan een job te helpen in Halle-Vilvoorde en hiertoe Nederlands te leren. Het lijkt wel of men nog liever de werkloosheid van de Brusselaars in stand houdt, dan dat men ze Nederlands laat leren. Men moet zich dus geen illusies maken over Brusselse hulp bij het oplossen van Vlaamse problemen.

Men kan de problemen van de Vlaamse Rand ook niet oplossen door ze in een groter geheel te kaderen. Het is wel zo dat de situatie zou kunnen vergeleken worden met die van enkele grensgebieden, maar de hamvraag is wat men specifiek in Halle-Vilvoorde en in Vlaams-Brabant wenst te doen.

Wil men daar iets in beweging brengen ter verruiming of wenst men het hele probleem te verdringen ? De politici staan niet meer echt achter de zaak omdat ze niet meer zelf betrokken zijn : in het federale parlement zetelen nog slechts 5 volksvertegenwoordigers die zelf in Halle-Vilvoorde wonen.

De spreker heeft de indruk dat noch de federale, noch de Vlaamse politici de groeiende frustratie en de woede van de mensen begrijpen. Meer en meer inwijkelingen vestigen zich immers in het gebied

Halle-Vilvoorde zonder zich ook maar iets aan te trekken van het Vlaams karakter. Dat schept meer en meer problemen, en de mensen nemen dat niet meer.

De heer Van Vaerenbergh pleit er al van bij het begin van Vlabinvest voor om één minister verantwoordelijk te maken voor het voeren van een goed onderbouwde politiek terzake, te laten onderhandelen en volmacht te geven om een en ander te realiseren. Hij weet dat dit geld zal kosten, maar hij stelde al lang geleden voor een Vlaams-Brabantfonds op te richten.

De spreker stelt dat we niet moeten blijven de problemen omschrijven, maar nu eindelijk tot een oplossing moeten komen, niet enkel financieel maar ook politiek. Er moet nu eindelijk beslist worden welke richting men uit wil.

In se was Vlabinvest een goed initiatief, aldus de heer Van Vaerenbergh. Maar vanaf het begin liep het mank omdat er leiding ontbrak.

Verandering is mogelijk mits één gedreven persoon de volmacht krijgt om met alle administraties te onderhandelen. Voorts moet het werkingsgebied vergroot worden zodat de geringe instroom toeneemt, want in een gemeente met 8.700 inwoners worden uiteindelijk maar een zestigtal woningen per jaar gebouwd. De spreker stelt voor de faciliteitengemeenten links te laten liggen : alle investeringen zijn er verloren moeite.

De heer Van Vaerenbergh benadrukt dat dringend moet ingegrepen worden omdat de tijd van praten en studeren voorbij is. Hij is ervan overtuigd dat men in de gemeenten Tervuren, Hoeilaart, Overijse en Dilbeek bereid is zich in te spannen om het Vlaamse karakter van Vlaams-Brabant te versterken.

Zijn algemeen besluit luidt dat men zich tot de essentie moet beperken : voor woongelegenheid zorgen en het Vlaamse karakter van de regio benadrukken. Als deze regio in een groter geheel wordt opgenomen, zal het Vlaamse karakter ervan verloren gaan, want het aantal politici dat nog een echte band heeft met deze regio is heel beperkt.

De heer *Sven Gatz* is net zoals de heer Van Vaerenbergh de mening toegedaan dat een aantal politici in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om communautaire redenen niet onmiddellijk bereid lijkt tot samenwerking. Daartegenover staat wel dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest er met relatief succes alles aan doet om, onder meer om fis-

cale redenen, de stadsvlucht een halt toe te roepen. Brussel probeert zijn achterstand op het vlak van de socialewoningbouw weg te werken.

Maar 8,5 percent van alle Brusselse woningen zijn sociale woningen. Voorts investeert Brussel in het Woningfonds. Daarnaast zijn de voorbije tien jaar een tiental wijkcontracten afgesloten met zogenaamd moeilijke wijken. Dankzij enkele openbare investeringen in straten en pleinen wonen er nu meer mensen. De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) Brussel werkt op vrijwel dezelfde manier als Vlabinvest. In de wijken met een broos sociaal weefsel bouwt de GOM appartementen om ze net onder de marktprijs door te verkopen. De GOM heeft succes, maar wordt met dezelfde problemen geconfronteerd als Vlabinvest namelijk beperkte middelen. Daarnaast wijst de heer Gatz op een aantal spontane initiatieven. In de negentiende-eeuwse gordel worden fabrieken verbouwd tot lofts.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft belangrijke inspanningen geleverd, maar de Brusselse Vlamingen blijven bekommerd over de leefbaarheid van de Rand. De Franstaligen denken daar anders over.

De spreker vindt deze externe en rationele doorlichting interessant, ook al is hij het niet eens met alle besluiten. Vlabinvest wordt met twee problemen geconfronteerd. Wat de beperkte financiële middelen betreft, merkt de heer Gatz op dat het Vlaams Parlement en de Vlaamse regering moeten uitmaken of ze meer willen investeren in Vlabinvest.

Ten tweede zijn er enkele juridische problemen. Voorrang verlenen aan mensen die een band met de streek kunnen aantonen, heeft het nadeel dat de Franstaligen – niet alleen in de faciliteitengemeenten – ook vaak een band hebben met de streek.

De heer Gatz begrijpt het ongenoegen over de slagkracht van Vlabinvest, maar vreest dat de oplossing vinden niet eenvoudig zal zijn. Vlabinvest heeft relatief verdienstelijk werk geleverd ondanks de operationele kinderziektes en de beperkte middelen. Dat verdienstelijk werk volstaat echter niet om de politieke doelstelling – het Vlaamse karakter bewaren – te halen. Hij beschouwt dat als de verantwoordelijkheid van regering en parlement.

De heer *Stefaan Platteau* beaamt dat Vlabinvest geen succes is. Het was een edel initiatief met noble doelstellingen maar bleek een doodgeboren kind. Het initiatief is echter niet alleen door een

gebrek aan middelen mislukt, want een natuurlijke tendens kan nooit succesvol met artificiële middelen bestreden worden. Het project in Sint-Genesius-Rode toont volgens de spreker aan dat meer middelen het project niet hadden kunnen redden.

De spreker blijft niettemin optimistisch over de Rand omdat de situatie er gunstig evolueert. De heer Platteau noemt PPS de aangewezen oplossing voor de socialewoningbouw, die meer resultaat zal opleveren dan artificiële projecten als Vlabinvest. De talrijke voorbeelden van PPS stemmen de spreker heel gelukkig.

De heer Platteau benadrukt dat toestemming geven om een woonlaag extra te bouwen veel problemen zou oplossen. Veel jonge gezinnen of starters gaan eerst in een appartement wonen om later – als het gezin wat groter is – te bouwen. Hij benadrukt dat niemand zich tegen dat idee verzet.

De verdunning van de gezinnen omschrijft de spreker als een nefast fenomeen. Woningen bestemd voor een groot gezin worden nu door één of twee personen bewoond. Aan dit fenomeen, dat nog nooit is besproken, moet gewerkt worden.

Ten slotte juicht de heer Platteau toe dat Vlabinvest geen voorkeepsrecht heeft. Hij heeft zich altijd verzet tegen elke inbreuk op het eigendomsrecht.

De heer *André Moreau* heeft gehoord dat de heer Van Vaerenbergh Vlabinvest een miskleun vond. Ook de heer Platteau noemde het initiatief geen succes. Het lid concludeert dat er serieus zal moeten gesleuteld worden aan de formule en zelfs meer dan dat. Zo kan het niet verder. Het is de heer Moreau eveneens opgevallen dat de heren Platteau en Van Vaerenbergh elkaar wel tegenspraken in hun beoordeling van de situatie in de Vlaamse Rand zelf. De eerst is er gerust in, de andere zegt het omgekeerde. Als strijder voor de Vlaamse zaak is de heer Moreau evenmin gerust over de situatie, meer bepaald die in de faciliteitengemeenten. Volgens hem kan men niet genoeg de krachten bundelen, over de partijgrenzen heen. Het Vlaams karakter gaat er immers elk jaar op achteruit. In dat verband sluit hij zich aan bij het pleidooi van de heer Van Vaerenbergh voor de splitsing van het arrondissement Brussel-Halle-Vilvoorde. Dat dit nog bestaat is een groot politiek onrecht dat tegen elk politiek fatsoen ingaat. Hij twijfelt niet aan de analyse dat hierdoor twee Vlaamse zetels verloren gaan.

De heer *Luk Van Nieuwenhuysen* merkt op dat huisvesting maar één onderdeel is van de veel rui-

mere problematiek van verdringing en verfransing in de Rand. De heer Gatz wees op volgens hem gunstige evoluties inzake uitwijking uit Brussel, maar de spreker is daar niet zo zeker van. Er blijft volgens hem een vrij grote uitwijking bestaan. Daar komt nog bij dat Vlaanderen op het vlak van huisvesting in Brussel praktisch niets te zeggen heeft.

Vervolgens vraagt hij aandacht voor de voorwaarden die voorafgaandelijk moeten vervuld zijn om te kunnen werken aan de handhaving van het Vlaams karakter. Hij noemt daarbij in de eerste plaats de splitsing van het kiesarrondissement Brussel-Halle-Vilvoorde. Voorts moet ook iets gedaan worden aan de faciliteiten, want die blijken een bijkomende aantrekkingskracht uit te oefenen op de Brussel ontvluchtende Franstaligen. Vlabinvest kan weinig zoden aan de dijk brengen als niet eerst deze twee punten worden aangepakt.

De spreker wil graag weten of hij de paradox van de naambekendheid van Vlabinvest goed heeft begrepen. Die zou te klein zijn bij de gebruikers en te groot bij een aantal gemeentebesturen.

Voor wat de faciliteitengemeenten betreft, is de heer Van Nieuwenhuysen het niet helemaal eens met de heer Platteau. Er wordt daar praktisch geen gebruik gemaakt van het voorkeepsrecht, wat door de heer Platteau principieel werd toegejuicht. Er zou ook een probleem zijn met de beschikbaarheid, zegt men. Maar dat verwondert de heer Van Nieuwenhuysen. Hij stelt immers vast dat er zeker in een aantal van die gemeenten toch een vrij groot verloop is en dat kan niet alleen door huurders worden verklaard. Dat betekent dat men daar iets zou kunnen doen met het voorkeepsrecht, als de politieke wil bestaat. Tot nader order blijft die mogelijkheid in de wet staan. De spreker is er zich bewust van dat Vlabinvest het recht niet direct kan uitoefenen, maar wel via de socialehuisvestingsmaatschappijen of de VHM. Zijn er op dat vlak al pogingen geweest ?

De heer Van Nieuwenhuysen is niet gelukkig met de vergelijking van de Vlaamse Rand met andere grensgebieden die ook te kampen hebben met fenomenen van inwijking en verdringing. Hij erkent dat laatste, maar wijst erop dat er in die gevallen geen bijkomend gevolg van verfransing is en in de Rand wel. De politieke druk om Vlaamse randgemeenten bij Brussel te voegen blijft tot op vandaag bestaan, zegt de spreker waarschuwend. Hij verwijst naar het aangekondigde wetsvoorstel van MR-FDF.

Het voorstel om de betaalbaarheid te vergroten door de gebouwen hoger te maken, werkt volgens de voorzitter de verstedelijking – en op termijn nog meer anderstalige inwijking – in de hand. Hij is er daarom niet onverdeeld voor. Moet men in het kader van de gezinsverdunding trouwens niet eerder pleiten voor verkleining?

De heer *Stefaan Platteau* merkt hierbij op dat het maar om één extra bouwlaag zou gaan.

De heer *Etienne Van Vaerenbergh* wijst op het Brusselse initiatief Quartier Latin. Er worden door Quartier Latin onroerende goederen aangeworven die ter beschikking van studenten worden gesteld. De universiteiten en hogescholen werken daaraan mee. Hij herinnert eraan dat hij al eerder pleitte om ook in de rand een dergelijk systeem in te voeren. Het vennootschapsstatuut geeft een grote vrijheid van effectief handelen op de markt. Men is dan verlost van een heleboel administratieve regels.

De derde bouwlaag wil hij beperken tot de dorpskernen en niet toestaan op de open vlakte. Het is immers net de bedoeling om het weefsel te verdichten in de kern. In zijn eigen gemeente Lennik werd in een gemeentelijk reglement opgenomen dat boven een winkel nog twee bouwlagen mogelijk zijn onder het dakniveau.

IV. Tussenkomen van de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, en van de heer Hubert Lyben, administrateur-generaal van Vlabinvest

Minister *Marino Keulen* begint zijn repliek met erop te wijzen dat de heer Lyben en zijn team van Vlabinvest uitstekend werk hebben verricht. Zij hebben vanuit hun VHM-achtergrond een nieuwe dynamiek op gang gebracht. Ondertussen is er ook een samenwerkingsakkoord met de VHM voor de komende drie jaar om ook in de transitieperiode de werking van Vlabinvest te waarborgen.

Wat betreft het succes stelt de minister dat hij alleen maar kan getuigen dat hij heel regelmatig rapporten en voorstellen krijgt van Vlabinvest. Men is heel druk bezig met prospectie. Het gegeven is evenwel dat de grond schaars is en peperduur. Door samen te werken met de huisvestingsmaatschappijen probeert men een dynamiek tot stand te brengen. Onder meer in Overijse, Hoeilaart en Teruren plukt men daarvan de vruchten. In de facilitengemeenten is er ook een en ander gebeurd, maar de initiatieven zijn inderdaad schaars. In Sint-

Genesius-Rode zijn er 17 huurappartementen en 30 koopappartementen gekomen; in Wemmel 2 huurappartementen en 2 huurwoningen. Dat er in de facilitengemeenten politieke tegenwerking is kan men Vlabinvest echter niet verwijten. De naam Vlabinvest roept door de 'Vla' in de naam heel wat weerstand op. Verder is er het verschil tussen werkings- en herkomstgebied om mensen te betrekken.

De minister wijst erop dat het regionaal maatwerk in het kader van het Beter Bestuurlijk Beleid niet bedoeld is om het probleem van het Vlaamse karakter in de Rand te verdringen of uit te gommen. Integendeel. Men moet een specifiek beleid voeren met regels die in elke regio verschillend zijn. Voor iedere regio is er typisch maatwerk, dat niet uniform is voor de verschillende regio's, maar wel wat betreft het bereikbaar maken van betaalbare huisvesting voor de gemiddelde burger en jonge gezinnen. Het regionaal maatwerk kan gebeuren binnen het intern verzelfstandigd agentschap RWO. Men krijgt de mogelijkheid om een coherent beleid te voeren met de verschillende instrumenten in één hand (onder meer ruimtelijke ordening en woonbeleid). Men moet per regio een specifiek beleid voeren. In de Rand is dat het Vlaamse karakter vrijwaren naast het aanbieden van betaalbare huisvesting. In de grensstreek is dat iets anders. In de gemeente Lanaken bijvoorbeeld zijn er ongeveer 5000 Nederlanders gehuisvest. Dat zijn vaak oudere mensen die meestal als zelfstandige hebben gewerkt en in Nederland hun zaak hebben verkocht en in België komen rentenieren. Dat verloopt rimpelloos, maar dat veroorzaakt soms wat problemen voor verenigingen of onderwijsinstellingen omdat men een vergrijzing krijgt zonder dat men dat kan sturen of controleren. De jonge autochtone bevolking wil daar graag blijven wonen, voor een stuk ook om het authentieke karakter van de gemeenschap te kunnen vrijwaren.

Wat de naambekendheid van Vlabinvest betreft, stelt de minister dat de website het instrument bij uitstek is om zich te informeren op een moderne wijze. Ook via de VZW De Rand, waarmee Vlabinvest nauw samenwerkt, is er veel terugkoppeling en worden ook mensen doorverwezen.

PPS is een goed instrument om de politieke weerstand ten opzichte van Vlabinvest te overwinnen. Door samen te werken met privé-promotoren en -investeerders, zoals dat ook gebeurt in de sector van de sociale huisvesting, waarbij de overheid het verschil bijpast tussen de markthuurprijs en de te betalen huurprijs, valt de politieke obstructie weg ten opzichte van een instrument van een afdeling

van de Vlaamse Gemeenschap. Op die manier kan men het tij keren. Iedere stimulans kan een stap in de goede richting betekenen.

In afwachting van het BBB en de creatie van het IVA RWO blijft Vlabinvest operationeel met het huidige personeelsbestand. Om de continuïteit in de werking te verzekeren is er een overeenkomst met de VHM gesloten. Vlabinvest heeft vandaag meer dan ooit expertise in huis om kwaliteit en resultaten te presenteren.

De gezinsverdunding is een probleem in de hele huisvestingssector. Het feit dat er momenteel 66.000 wachtenden zijn terwijl er aan een zelden gezien tempo is gebouwd, heeft daarmee te maken. Het komt erop aan daaraan het hoofd te bieden.

De heer *Stephane Jacobs* geeft in verband met de opmerking over de voorrangregeling het voorbeeld van een gepensioneerd gezin dat zijn huis verkoopt en naar een appartement van Vlabinvest gaat. Het is de bedoeling om jonge gezinnen voor dergelijke appartementen aan te trekken. In dat perspectief doet IBM de suggestie om de voorrangregeling uit te breiden tot het hele Vlaamse gebied.

Verder situeert het hoofdprobleem zich op het op grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De oorzaak moet worden weggenomen en aangezien die in Brussel ligt stelt IBM voor om in gezamenlijk overleg een aantal zaken te realiseren. Ten slotte bevestigt de heer *Stephane Jacobs* dat de naambekendheid enerzijds een handicap is en anderzijds een voordeel. De twee liggen soms zeer moeilijk.

De heer *Hubert Lyben*, administrateur-generaal van Vlabinvest, stelt dat er naast een tekort aan geld en de juridische problemen (de twee problemen die de heer *Gatz* aanhaalde) nog een derde probleem is, met name de terreinsituatie in het huidige werkgebied en ook het herkomstgebied waarvoor Vlabinvest werkt. Daarbij moet men een duidelijk onderscheid maken in de mogelijkheden om op te treden. Het gaat om de ruimtelijke ordeningskenmerken in de zes facilitengemeenten en de andere gemeenten (de drie die bij het werkgebied horen en de andere die van het herkomstgebied komen en waarover wordt gesproken om die ook bij het werkgebied te betrekken). Bijvoorbeeld in Wezembeek-Oppem en Kraainem is een veralgemeende benadering van bel-etagewoningen. In Drogenbos is de helft van de oppervlakte van de gemeente industriezone. In Linkebeek is er een woonparkbenadering.

Deze problemen, samen met het feit dat de hele Rand vol is, maken het zeer moeilijk om grond te verwerven waarop men projecten kan realiseren. Brussel heeft het voordeel dat er binnenstedelijk heel wat problematische zones zijn waar saneringen moeten gebeuren en waar men bereid is om te verkopen. Dergelijke gebieden zijn in de zes facilitengemeenten niet te vinden. In de zone net daarbuiten zijn er probleemgebieden in de kern van deze gemeenten waar men nog iets kan ontwikkelen in samenspraak met de gemeentebesturen. In samenwerking met het gemeentebestuur van Hoeilaart is er de Mariënsite in het centrum van de gemeente gerealiseerd. Ook met de gemeente Overijse worden er projecten opgestart.

Wat betreft de spanning tussen kopen en huren in het hele verwachtingspatroon ten aanzien van Vlabinvest zijn er heel wat problemen, vooral in de zes. Gelet op de schaarste van de grond is de vraag of men met de projecten in de richting van kopen kan gaan, dan wel in de richting van huren als men het Vlaamse karakter wil bewaren. Daar moet verder over worden nagedacht.

De uitwijking uit Brussel blijft problematisch. Het kan dat de problemen in sommige gemeenten niet groot zijn, maar in de zuidoostelijke rand van Brussel is er heel wat uitwijking van middelmatig tot goede Franstaligen die de problemen van Brussel ontvluchten en die per se in de Vlaamse Rand willen wonen. Dat maakt het nog moeilijker.

Verder is het correct dat Vlabinvest geen voorkooprecht heeft. Het is decretaal bepaald dat dit gaat naar de sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeentebesturen en de VHM. Vlabinvest screent elk aanbod in het kader van het recht op voorkoop. Binnen het werkgebied betreft dat alle woningbouw- en woonvernieuwingengebieden en dat gaat dus bijna over het volledige gebied. Op basis daarvan volgt men wat er gebeurt op de vastgoedmarkt en heeft men een zicht op de prijzen die in de verkoop gelden.

Er bieden zich slechts zeer occasioneel een aantal mogelijkheden aan. Wat wel voorkomt is dat men door een combinatie van mechanismen het voorkooprecht ontwijkt. Hij geeft een voorbeeld waarbij een eigenaar onmiddellijk een recht van opstal geeft aan een promotor, die daar bouwt. Pas op een later moment gaat men over tot de verkoop, maar op dat moment staat er al een gebouw op. De heer *Hubert Lyben* wijst erop dat Vlabinvest wel kan screenen en mogelijkheden verkennen, maar men moet altijd praten met socialehuisvestingsmaat-

schappijen of gemeentebesturen om dat recht te gebruiken.

Deze maatschappijen worden in een aantal gevallen geconfronteerd met de aanwezigheid van vertegenwoordigers van de facilitéitengemeenten in hun raad van bestuur. De spreker kent ook gevallen waarbij Vlabinvest er een vennootschap toe aanzette om een voorkooprecht te hanteren, waar de maatschappij zich met de bestuurder-burgemeester ter plekke begaf, maar waar uiteindelijk niet voor Vlabinvest geopteerd werd.

Volgens de heer Lyben heeft dit te maken met de naambekendheid van Vlabinvest. Er werd steeds geopteerd voor een low profile naar buiten uit : er werden bij voorbeeld nooit panelen met een logo geplaatst. Wel werd steeds geprobeerd in samenspraak met de actoren te werken en zal in de toekomst aandacht besteed worden aan een betere informatiestroom in de richting van de Vlaamse bestuurders in de zes prioritair betrokken gemeenten. Er zou voor gekozen worden zeer gericht een nieuwsbrief te verspreiden, zodat alle geïnteresseerde betrokkenen verwittigd zouden worden van nieuwe initiatieven.

Er moet volgens de heer Lyben ook worden nagegaan wat de respons is van de bewoners van de facilitéitengemeenten op het Vlabinvest-aanbod. Hij wijst erop dat jonge mensen niet impulsief beslissen een eigendom in de rand rond Brussel te kopen en zich daar aldus definitief vestigen ; zij willen zo'n aankoop grondig overdenken en hebben daar duidelijke informatie voor nodig.

De heer Lyben sluit af met het verwijzen naar een aantal verwervingen die op dit moment op stapel staan en waarover genegotieerd wordt. In een aantal gevallen is er reeds een akkoord, ook over de prijs. Hij denkt dat een en ander in beweging kan gebracht worden door dit kenbaar te maken.

Minister *Marino Keulen* wijst erop aan dat de gemiddelde grondprijzen tussen de 8.000 en de 13.000 frank per vierkante meter bedragen, en dat ze in Wemmel zelfs oplopen tot 25 à 30.000 frank. Hij vindt dat daarbij elk verhaal ophoudt.

De heer *Luk Van Nieuwenhuysen* vraagt minister Keulen om uitleg over het IVA waar hij het voordien over had en die in de toekomst een gedifferentieerde aanpak zou kunnen tot stand brengen. Hij stelt dat, in tegenstelling tot andere gebieden waar men met verdringing te kampen heeft, het specifieke van de Rand hem daarin ligt dat het wervingsgebied veel groter zou zijn en dat men ge-

zinnen uit heel Vlaanderen zou kunnen aantrekken. Hij vraagt of een gedifferentieerde aanpak dat toelaat.

De *minister* antwoordt daarop dat dit nooit mag uitgesloten worden. Hij stelt dat het om een IVA gaat waarin alle sleutelsectoren samen zitten om te operationaliseren wat in een beleid werd geconcipeerd. Binnen het IVA zouden een aantal cellen kunnen opgericht worden om het maatwerk voor de verschillende regio's vorm te geven. Hoe dat concreet in zijn werk moet gaan kan volgens de minister later overwogen worden ; het heeft geen zin zich bij voorbaat te beperken tot een of andere oplossing. Hij vindt concreet resultaat het belangrijkste en staat open voor goede suggesties om dit doel te bereiken. De heer Keulen hoopt het wettelijke aspect nog af te ronden voor de verkiezingen, maar verwijst voor de implementatie naar de volgende regeerperiode.

De verslaggever,

Etienne
VAN
VAERENBERGH

De voorzitter,

Luk
VAN
NIEUWENHUYSEN