



Vlaams
Parlement

vergadering **C192**
zittingsjaar 2017-2018

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke
Kansen

van 29 maart 2018

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Katia Segers aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de inzet van hostessen, 'walk-on girls', podiumdames en zo meer op sport- en andere evenementen – 1091 (2017-2018)	3
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de kwaliteit van de sociale woningen in Vlaanderen – 1278 (2017-2018)	
VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over fraude bij bouwbedrijven van nieuwe sociale woningen – 1281 (2017-2018)	
VRAAG OM UITLEG van Dirk de Kort aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over sociale woningbouw – 1306 (2017-2018)	
GEDACHTEWISSELING over de kwaliteit van de sociale woningbouw – 64 (2017-2018)	6

VRAAG OM UITLEG van Katia Segers aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de inzet van hostessen, 'walk-on girls', podiumdames en zo meer op sport- en andere evenementen – 1091 (2017-2018)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Segers heeft het woord.

Katia Segers (sp.a): Voorzitter, deze vraag gaat al een tijdje mee. Ik had ze ingediend bij de Commissie Grensoverschrijdend Gedrag, omdat ik denk dat ze daar het meest thuishoort. Maar rekening houdend met de agenda van de minister, hebben we het maar zo proberen op te lossen.

Minister, in januari vond het tweejaarlijks Autosalon plaats. De bezoekers konden er zich vergapen aan de nieuwste wagens en werden er onthaald door hosts en hostessen. Zo gaat dat. Sinds 2014 zijn vrouwelijke hostessen minder aanwezig op het Autosalon en worden ze ook steeds vaker vergezeld door mannelijke hosts. En niet zonder reden, want de vaak suggestief geklede dames versterkten eigenlijk het stereotiepe beeld van vrouwen dat vandaag niet meer past bij onze evoluerende normen en waarden. Zo stelde ook Rosa het in zijn nieuwsbrief Gender in de Pers van 30 januari 2018.

Hostessen, walk-on girls en podiumdames vormen ook op sportevenementen een vaste waarde, maar ook daar zien we in de internationale sportwereld dat ze vandaag minder verschijnen. Helaas is dat niet zelden tegen de zin van mannelijke fans van die evenementen. In de Britse pers kwam er recent protest van de fans, omdat de Professional Darts Corporation besliste om de walk-on girls niet meer in te zetten tijdens toernooien die worden uitgezonden op televisie.

Niet alleen is de manier waarop vrouwen werden en worden afgebeeld problematisch, omdat ze de stereotiepe beeldvorming van vrouwen in vaak overwegend mannelijke sporttakken ondersteunt, zeker aangezien veel van die evenementen door de media worden gecoverd. Tegelijk rijst niet zelden het probleem van de aantasting van de fysieke integriteit van de vrouwen. En daar begint volgens mij het echte probleem. Tijdens sportwedstrijden gaat het bij het uitdelen van de gadgets vaak al eens mis. De dames krijgen bier over zich gegoten, worden uitgescholden en betast door fans. En ook sporters gaan al eens uit de bocht. In 2013 moest Peter Sagan nog publiekelijk zijn excuses aanbieden nadat hij een podiummiss ongewenst had aangeraakt. Wielrenner Jan Bakelants werd teruggefloten nadat hij ongegeneerd een schuine opmerking had gemaakt over de bloemenmeisjes van de Ronde van Vlaanderen. Ook op het Autosalon kregen de hostessen in het verleden te maken met ongewenste intimiteiten. Er werden bijvoorbeeld foto's van hen gemaakt. In 2012 was er nog een zwaar incident met mannen die zich in de auto's verscholen om de hostessen te kunnen bejagen en te masturberen.

Kortom, de beeldvorming van en het gedrag tegenover vrouwen die fungeren als hostessen, walk-on girls en podiumdames op sportevenementen die mikken op een overwegend mannelijk publiek en die door de media via televisie en online worden gecoverd, lijken ons anno 2018 problematisch. Wij denken dat de tijd is gekomen om komaf te maken met het stereotiepe beeld en het ronduit seksistische en soms zelfs grensoverschrijdende gedrag ten aanzien van die vrouwen op deze events.

Minister, in uw beleidsnota Gelijke Kansen zegt u dat u werk wilt maken van de stereotiepe beeldvorming van vrouwen in de media. Daarom wil ik u graag de volgende vragen stellen. Ik heb ze dus ook ingediend bij de Commissie Grensoverschrijdend

Gedrag, omdat ik denk dat alles wat grensoverschrijdend gedrag kan uitlokken, begint bij beeldvorming.

Hoe denkt u, gezien de actualiteit rond grensoverschrijdend gedrag in de sport, om te gaan met de problematiek rond bloemenmeisjes en walk-on girls? Hebben die dames volgens u nog een plaats op sport- en andere events, die doorgaans mikken op een overwegend mannelijk publiek en die gecoverd worden door de media? Als u meent dat die vrouwen geen plaats meer hebben op dergelijke events, welke acties plant u te ondernemen om die praktijk te weren, en welke in samenspraak met uw collega's van de Vlaamse Regering? U hebt zich immers geëngageerd om samen te werken aan de strijd tegen grensoverschrijdend gedrag. Als u meent dat bloemenmeisjes en walk-on girls vandaag wel bij grote sportevents horen, op welke manier denkt u hen, samen met uw collega's, te kunnen beschermen tegen dat grensoverschrijdend gedrag en hen positiever in beeld te kunnen brengen?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Segers, u hebt een aantal zaken aangehaald in uw vraagstelling. Het is heel belangrijk om een heel duidelijk onderscheid te maken tussen enerzijds stereotypering en anderzijds grensoverschrijdend gedrag. Seksueel grensoverschrijdend gedrag, dat is alle gedrag waarbij iemand tegen haar of zijn wil wordt overhaald, beïnvloed, gemanipuleerd, gechanteerd of gedwongen tot seks of soortgelijke handelingen. Dat is vanzelfsprekend een ernstige zaak en kan in geen enkel geval. Daar zijn we het allemaal over eens. De stereotiepe beeldvorming van vrouwen in de context van wat u vaak mannelijke sporttakken noemt, is in mijn ogen van een compleet andere orde dan grensoverschrijdend gedrag. Het is van zeer groot belang om dat onderscheid ook hier duidelijk te maken.

De problematiek van seksueel grensoverschrijdend gedrag in de sport – u hebt zelf verwezen naar de desbetreffende commissie – wordt in die commissie en natuurlijk ook in de reguliere commissie Sport door mijn collega Philippe Muyters zeer ter harte genomen.

Als u natuurlijk aan mij vraagt of ik iets ga ondernemen, al dan niet regelgevend, om te verhinderen dat bijvoorbeeld meisjes die er bewust voor kiezen, en daar ook voor betaald worden, om bijvoorbeeld een hostessenjob op te nemen op een of andere beurs, Batibouw, het Autosalon en dergelijke meer: neen, ik denk dat het nog altijd aan de meisjes of jongens – want er zijn ook jongens – is om te beslissen of zij dat willen doen. Zij worden nergens toe gedwongen. Als men op die manier een centje kan bijverdienen, denk ik dat dat een zeer goede zaak is.

Het is ook aan de organisatoren van dergelijke al dan niet sportieve evenementen zelf om te beslissen hoe zij hun evenementen in de markt willen zetten. Volgens mij missen ze wel kansen om een breder publiek aan te trekken als ze enkel inspelen op een bepaald stereotiep mannelijk publiek. Daar volg ik u wel in. Maar dat is iets anders dan grensoverschrijdend gedrag. Ze zouden het inderdaad beter kunnen opentrekken.

Het is absoluut niet aan mij als minister van Gelijke Kansen – want ik neem aan dat u mij die vraag stelt in die hoedanigheid – om bloemenmeisjes en dergelijke meer te verbieden of om kledingvoorschriften op te leggen. Evenmin wil ik bepalen welke functies vrouwen mogen vervullen op dergelijke evenementen. Daar ga ik mij echt niet mee bezig houden. Dat is trouwens totaal niet de taak van de overheid, als u het mij vraagt.

Ik wil echter wel meegeven dat er qua stereotypering een positieve evolutie is, zoals ook wordt vermeld in de nieuwsbrief van RoSa (Rol en Samenleving). Als ik me

niet vergis, hebt u die organisatie zelf aangehaald in uw vraagstelling. U weet dat de werking van RoSa door mij structureel wordt gefinancierd. Er zijn stappen vooruit gezet in de wereld van darts en van formule 1, als we dan toch in de sportwereld moeten blijven. Het genderbewustzijn groeit in de sportwereld. Steeds vaker wordt ook daar de genderklik gemaakt en groeit het besef dat stereotyperende beeldvorming geen plaats meer heeft in een hedendaagse beleving van sport.

Om af te ronden, grensoverschrijdend gedrag kan dus absoluut niet. Dat heb ik ook al gezegd in de Commissie Grensoverschrijdend Gedrag. De vraag die u hier stelt, gaat echter over het optreden van hostessen op publieke evenementen, over walk-on girls, over bloemenmeisjes die bloemen afgeven tijdens de Ronde van Vlaanderen en dergelijke meer, en dat vind ik van een zeer andere orde dan grensoverschrijdend gedrag. Persoonlijk vind ik dat dat moet blijven kunnen.

De voorzitter: Mevrouw Segers heeft het woord.

Katia Segers (sp.a): Minister, dank u wel voor uw bondig antwoord. Ik onderschrijf natuurlijk dat stereotypering van een andere orde is dan grensoverschrijdend gedrag. Dat onderscheid maakte ik ook zeer duidelijk in mijn vraagstelling, denk ik. Er is duidelijk een onderscheid, maar er is eigenlijk ook wel een link. Daarom heb ik ook heel expliciet alle voorbeelden meegenomen van getuigenissen van meisjes die werden bepoteld, met bier overgoten. Er waren zelfs mannen die op het Autosalon voor die meisjes zaten te masturberen. Er is dus wel degelijk ook een link. Daarom heb ik ook expliciet die voorbeelden erbij genomen.

Als we dus echt werk willen maken van de strijd tegen grensoverschrijdend gedrag, dan moeten we ook heel expliciet inzetten op die beeldvorming. Ik heb eigenlijk ook deze berichtgeving als aanleiding genomen om ook in onze Commissie Grensoverschrijdend Gedrag de aandacht te vestigen op het belang van beeldvorming, van een genderneutrale beeldvorming. Het niet stereotyperend in beeld brengen van vrouwen, en mannen uiteraard, lijkt me een eerste, belangrijke stap die we moeten zetten in die strijd tegen grensoverschrijdend gedrag, want ze zijn wel degelijk gelinkt.

Het is fijn te horen dat u ook denkt dat organisatoren van sport- en andere evenementen erbij gebaat zouden zijn om ook diversiteit te tonen, om zich niet alleen te richten op een mannelijk publiek, bijvoorbeeld met mannelijke hosts. Ze doen dat tegenwoordig ook steeds meer. Men begint die genderklik te maken in bepaalde sporttakken, maar nog niet in alle sporttakken en alle andere sectoren van evenementen in onze samenleving. Minister, mijn oproep bij dezen zou dus zijn dat u vanuit uw bevoegdheid inzake gelijke kansen met uw collega's van de Vlaamse Regering, en in dit geval met name met minister Muyters, een actie of actieplan of wat dan ook zou ontwikkelen om werk te maken van die genderklik en ervoor te zorgen dat die genderklik sneller kan worden gemaakt, dat we ter zake vooruitgang kunnen boeken in alle sporttakken.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Segers, nogmaals, over het duidelijke onderscheid tussen grensoverschrijdend gedrag en stereotypering zijn we het eens. U haalde voorbeelden aan. Ik zal niet ontkennen dat die zijn gebeurd. Ik heb daar ook geen weet van. Ik vind het echter ook wel een beetje overdreven om te doen alsof dat daar elke dag gebeurt. *(Opmerkingen van Katia Segers)*

U weet dat ik inzake gender en het doorbreken van stereotypering al heel veel doe. We hebben de website www.genderklik.be. Er loopt ook een campagne daarover. Ik zie er dus absoluut geen meerwaarde in om dat nu nog eens te doen samen met collega Muyters, gezien het eenvoudige feit dat dit vandaag eigenlijk al gebeurt en bestaat.

De voorzitter: Mevrouw Segers heeft het woord.

Katia Segers (sp.a): Oké, ik noteer dat u zegt dat u vandaag al genoeg doet en dat u niet bereid bent om meer te doen. Dat vind ik zelf heel jammer, want ik denk dat u vanuit uw positie, vanuit Gelijke Kansen nog veel meer zou kunnen betekenen voor onze samenleving.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Liesbeth Homans, vice-minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de kwaliteit van de sociale woningen in Vlaanderen – 1278 (2017-2018)

VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over fraude bij bouwbedrijven van nieuwe sociale woningen – 1281 (2017-2018)

VRAAG OM UITLEG van Dirk de Kort aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over sociale woningbouw – 1306 (2017-2018)

GEDACHTEWISSELING over de kwaliteit van de sociale woningbouw – 64 (2017-2018)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: We gaan eerst luisteren naar een korte uiteenzetting van de drie sprekers, die ik bij dezen hartelijk welkom heet. De drie collega's die een vraag om uitleg hebben, kunnen daarna dan hun vraag stellen, en daarna houden we een gedachtewisseling.

Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Ik heb de presentaties van zowel de VVH als de VMSW al eens op voorhand bekeken. Ik wil me niet bemoeien met de regeling van de werkzaamheden hier, maar heel veel antwoorden op de vragen van de vraagstellers die straks dan nog eens apart aan bod komen, zitten al vervat in die presentatie. Ik wou dat gewoon eventjes meegeven.

De voorzitter: Het is straks aan de vraagstellers om te bekijken in hoeverre ze hun vraag nog gedetailleerd aanhouden na de input van de drie sprekers.

De heer Forier heeft het woord.

Ben Forier, gedelegeerd bestuurder Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen: Voorzitter, ik ben ervan overtuigd dat elk lid van deze commissie de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) kent. Ik ben zelf de leidend ambtenaar van de VMSW, maar het is in dit verband misschien ook belangrijk dat ik voordien gedurende veertien jaar directeur van een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) ben geweest. Dat is in verband met dit dossier handig omdat ik min of meer weet hoe een SHM werkt.

In de artikelen die in de pers zijn verschenen en waarover we nu spreken, zijn heel wat zaken door elkaar gehaald. Ik ben dan ook blij dat ik vandaag op tien minuten tijd de zaken in de juiste context kan plaatsen. Gedurende die tijd wil ik een viertal zaken bespreken, namelijk de faillissementen zelf, de kwaliteitsbewaking in de sector, de aanbestedingen en de mate waarin we de prijs als een indicatie moeten gebruiken en tot slot de ondersteuning door de VMSW.

Eigenlijk gaat het vooral om twee faillissementen, namelijk van de firma's Bouwcentrale Modern en Gabecon. Het was vrij lang geleden dat nog een bedrijf failliet was gegaan dat vooral voor de sociale huisvesting werkte, maar nu waren er kort na elkaar twee faillissementen. Voor de sector was dit een schok. Het is duidelijk dat dergelijke faillissementen voor een SHM absoluut niet evident zijn. Dit is een zeer specifieke en moeilijke situatie, niet enkel voor een SHM, maar ook voor de huurders en voor de onderaannemers en werknemers van de firma. Dat is geen gemakkelijke situatie.

Op het ogenblik van het faillissement had Bouwcentrale Modern nog 28 lopende projecten en Gabecon nog 8 lopende projecten. Die faillissementen hebben een zware impact, maar tegelijkertijd is het belangrijk dat het op heel wat werven goed loopt. Dit brengt me tot mijn tweede punt, de manier waarop de sector voor kwaliteitsbewaking zorgt.

De SHM's en de door hen aangeduide ontwerpen spelen hierin, voor alle duidelijkheid, de belangrijkste rol. Aangezien ik hier namens de VMSW zit, zal ik beginnen met de rol die de VMSW speelt. Onze architecten komen tussenbeide op twee vlakken. Ze kijken naar het voorontwerp en naar het definitief ontwerp. Het gaat dan vooral om normen en richtlijnen. Het belangrijkste punt is het bouwtechnisch bestek woningbouw. Dat bestek moet verplicht worden gebruikt en bevat de garantie dat de gebruikte materialen van goede kwaliteit zijn. Op dat vlak is er in de sector een vrij stevige kwaliteitsgarantie.

De volgende sprekers zullen beter uitleg kunnen geven over de rol van de SHM's. De SHM's spelen de belangrijkste rol, vooral met betrekking tot de ontwerpen die door hen worden aangeduid. Dit gebeurt trouwens meestal na een onderhandelingsprocedure. In de beoordeling is de kwaliteit belangrijker dan de prijs. Ze zorgen voor een ontwerp dat door ons wordt nagekeken.

Ook op het ogenblik van de aanbesteding is er een belangrijke controle. Als er minstens vier inschrijvers zijn, wordt een gemiddelde van de prijzen gemaakt. Indien een van de inschrijvers onder 85 procent van dat gemiddelde zit, wordt hem verplicht om uitleg gevraagd. Hij moet een verklaring geven, en indien hij geen goede verklaring kan geven, is dat een reden om hem te weigeren. Ook op dat vlak is er dus een controle van de kwaliteit.

Wat de financiële situatie betreft, is het zo dat een SHM nog eens nakijkt of een aannemer geen schulden inzake sociale zekerheid of belastingen heeft alvorens effectief wordt gegund. Op die wijze wordt de financiële situatie nagekeken.

Het belangrijkste element is wellicht de kwaliteitscontrole op de werf. Op dat ogenblik speelt de externe architect een belangrijke rol. Hij moet de werfcontrole organiseren en toezicht houden. Als bouwheer moet de SHM dit ook goed bekijken. Indien zaken mislopen of niet volgens het lastenboek worden uitgevoerd, is dat het moment om in te grijpen.

Er is een mogelijkheid om tijdens de werken ambtshalve maatregelen te nemen. De SHM moet de aannemer dan in gebreke stellen en uiteindelijk kan de aannemer ook effectief van de werf worden gehaald. Aangezien dit een zware en moeilijke procedure is, begrijp ik waarom dit zo goed als nooit gebeurt.

Er is ook een kwaliteitscontrole op het einde van het project. Zo kan, bijvoorbeeld, de oplevering worden geweigerd. In dat geval moet de aannemer de gebreken in orde brengen tegen een nieuw tijdstip. Tussen de voorlopige en de definitieve oplevering zit nog een jaar waarin het mogelijk is verborgen gebreken te ontdekken en te laten herstellen. Dan is er nog de borgtocht van 5 procent. De helft hiervan wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering en de rest bij de definitieve oplevering. Dat is een stok achter de deur om de aannemer er desnoods toe aan te zetten effectief werken uit te voeren. Tot slot blijven de aannemers, de architecten en de ingenieurs nog tien jaar aansprakelijk.

Natuurlijk betreffen de gevallen die we hier bespreken, faillissementen. Een aantal van die waarborgen vervallen dan. De borg blijft, natuurlijk, maar op veel andere zaken hebben we geen greep meer. Dat is wellicht de reden waarom die zaken zijn misgelopen.

Ik zou willen concluderen dat de kwaliteitscontrole goed wordt gegarandeerd en dat de werfvergadering op dat vlak de essentie is.

Er waren vooral klachten over het feit dat je moest aanbesteden op het moment dat je al wist dat er miserie was omdat je de goedkoopste moest nemen.

Hoe zit dat nu concreet met aanbestedingen en met het feit dat je de goedkoopste moet nemen? Het is duidelijk niet zo dat je verplicht bent aan te besteden en alleen de prijs op zich zou tellen. Je kunt ook kiezen voor een andere procedure, maar dat gebeurt niet vaak. Daar is een heel goede reden voor. Met een dossier dat zo in detail uitgewerkt is, is er niet veel reden om een andere procedure te kiezen omdat die veilig is, met weinig kans op processen en dergelijke meer. Over het algemeen is vooral de frustratie – dat blijkt uit de krantenartikels – dat je aanbesteedt en dat je dan merkt dat de goedkoopste aannemer degene is waar je veel miserie mee hebt gehad. Maar als je die procedure gekozen hebt, dan moet die natuurlijk tot het einde voortlopen. Je kunt niet aan 'cherry picking' doen.

Het probleem heeft dus vooral te maken met de erkenning van de aannemers. Daar draait het vooral om. Aannemers waarvan min of meer geweten is dat ze moeilijkheden opleveren, moet je toch nog een kans geven. Dat is vooral federale materie, maar we willen graag samen met de sector nadenken of er mogelijkheden zijn om daar op Vlaams niveau iets aan te doen. U moet wel weten dat dat ongetwijfeld veel bijkomende administratieve last zal opleveren. We zullen samen de keuze moeten maken of we dat daarvoor over willen hebben.

Wat betreft aanbesteden op prijs gaat het dus vooral over de erkenning van de aannemers en minder de formule van de aanbesteding zelf.

Dan kom ik tot onze rol bij informatie verstrekken. Het spreekt vanzelf dat wij, zoals op andere vlakken, de sociale huisvestingsmaatschappijen zoveel mogelijk ondersteunen, ook bij de wetgeving op de overheidsopdrachten. Wij verstrekken daar informatie over. Er komen vrij veel vragen over binnen. Op onze website staat ook een uitgebreide toelichting van wat er moet gebeuren als er een faling is. Op het moment van het faillissement hebben we een telex uitgestuurd naar alle SHM's om hen nog eens te wijzen op die bladzijde. We hebben op vraag van de sector trouwens ook sjabloonbrieven uitgewerkt die ze kunnen gebruiken voor de curator en de onderaannemer.

Het faillissement van Bouwcentrale Modern kwam onverwacht. Daar hebben we dus gewerkt met telexen. Aan de getroffen SHM's hebben we per e-mail de verschillende stappen gezet en uiteindelijk onze nieuwsflash gestuurd. Het faillissement van Gabecon was veel minder onverwacht. De werven lagen daar stil. We hadden al contact met de SHM's vooraleer er effectief een faillissement is uitgesproken.

Wat betreft de opleiding, probeert de VMSW een structureel aanbod uit te werken. Er komen heel veel facetten aan bod. De voorbije 2 jaar hebben we 33 opleidingen gegeven in 135 opleidingssessies. Dat was heel divers, ook rond projectontwikkeling en rond overheidsopdrachten. De tevredenheidsscore ligt vrij hoog. Het is al lang gepland dat we ook de volgende jaren een zeer breed gamma van opleidingen aanbieden. Wat overheidsopdrachten betreft, zal er naar aanleiding van deze problematiek extra aandacht worden besteed aan de controle op de aannemers en de mechanismen in de wetgeving op de overheidsopdrachten.

De conclusie op dat punt is dat er naar mijn oordeel ondersteuning was, maar dat kan natuurlijk altijd beter. We proberen dat elke dag beter te doen.

U hebt tijdens de powerpointpresentatie ongetwijfeld gezien dat we heel wat beelden van mooie projecten hebben getoond. U zult ongetwijfeld geraden hebben dat dat sociale woonprojecten zijn. De meer kritische mensen onder u zullen zeggen dat het er maar een paar waren en dat dat geen garantie is dat alle andere projecten goed waren. Dat geef ik ootmoedig toe, maar de werven waarvan sprake, waren ook maar enkele. Dat is ook geen reden om te veralgemenen of te spreken van een fiasco in de sociale huisvesting. Ik dank u voor uw aandacht.

De voorzitter: De heer Mallants heeft het woord.

Björn Mallants, directeur Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen: Dank u voor de uitnodiging om over dit onderwerp onze kant van het verhaal te laten zien en ook wel een aantal suggesties te doen over hoe we in de toekomst dergelijke problemen misschien kunnen opvangen.

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) is de koepelorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Momenteel zijn dat er nog 83. Dat vermindert telkens als ik een presentatie geef. Er zijn op dit moment 155.000 huurwoningen in portefeuille. Ik ben er zelf directeur van.

Een eerste algemene bedenking: met de kwaliteit van de sociale woningen zit het algemeen gesproken snor. Ik laat twee projecten zien. Dat zijn projecten waar we wel degelijk zeer trots op zijn. Het eerste project, De Venning in Kortrijk, heeft een vrij belangrijke Europese prijs gewonnen voor duurzame herontwikkeling. Het andere project, het Gildenhuis in Beveren, heeft onze eigen Prijs Inspirerend Sociaal Wonen gewonnen. Het zijn heel mooie voorbeelden van kwaliteit, maar ook van herontwikkeling en duurzaam ruimtegebruik.

Waarom durven we stellen dat de kwaliteit van onze sociale woningen door de band genomen wel oké is? De heer Forier heeft er ook al een heel aantal elementen van aangehaald. Ten eerste zijn er ontwerprichtlijnen, zowel op het vlak van de ontwerpen zelf en de ruimtelijke inplanning, als op het vlak van de bouwtechnische normen die de VMSW hanteert en die een stukje strenger zijn dan op de private markt. De reden daarvoor is niet omdat wij graag geld verspillen – wij moeten die gebouwen immers grotendeels zelf afbetalen – maar omdat ze veertig jaar duurzaam moeten kunnen worden gebruikt als sociale woningen. In de jaren zeventig zijn we soms wat meer coulant omgesprongen met kwaliteit en die projecten moeten we nu soms al afbreken. Dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn. We moeten dus altijd naar de levenscyclus van die sociale projecten kijken als we het over de kostprijs hebben.

De VMSW geeft een zeer gedetailleerde advisering bij de ontwerpen. Het voorontwerp moet verplicht gunstig geadviseerd worden vooraleer we ermee verder kunnen gaan. Er is natuurlijk ook een heel grote expertise in de sector. Wij bouwen drieduizend nieuwe woningen per jaar, en er zijn vijfduizend grondige renovaties. Die cijfers geven toch wel aan dat wij vrij vlot kunnen werken. Er worden heel veel informatiesessies georganiseerd door de VMSW, maar ook door ons.

We hebben een technisch forum dat een paar keer per jaar samenkomt. Daar worden heel concrete elementen met betrekking tot woningbouw maar ook tot het beheer van sociale woningen besproken, bijvoorbeeld over asbest, brandveiligheid en dergelijke. Natuurlijk worden ook de offertes nagekeken door de architecten, en er is werfopvolging.

In de krant stond: 'Fiasco in sociale woningbouw'. Dat is typisch voor titels in kranten, maar het was wel een nogal algemene bedenking. Het artikel zelf zoomde in op de echte problemen, en het echte probleem is dat er twee failliete aannemers waren. Die hadden behoorlijk wat projecten gedaan, of ze waren ze aan het doen, in de sociale woningbouw. Het gaat over ongeveer 800 woningen. In 2018 hadden de sociale huisvestingsmaatschappijen bijna 8000 nieuwbouwwoningen in productie. Het ging dus over maximaal 10 procent van dat aantal. In 2017 waren er iets meer dan 800 miljoen euro investeringen. De krant had het over een verlies van 10 miljoen euro. Dat is natuurlijk veel te veel, maar globaal gezien is dat nog niet 1 procent. Er was een heel beperkt aantal probleemwerken: 8 en 28. Dat zijn de cijfers van de VMSW. Er is dus zeker geen fiasco op sectorniveau.

U moet ook weten dat zeker niet elke werf van een failliete aannemer een groot probleem is. De meerderheid van die 8 en 28 projecten is aanbesteed en wordt nu hopelijk wel door aannemers die niet failliet gaan, verder afgewerkt. Soms waren de werken ook nog niet besteld, waardoor het vrij simpel was om eronderuit te geraken en waardoor er ook niets slechts was uitgevoerd. Er waren echter wel werven met grote problemen omdat er al mensen in woonden: de werven die in de tussentijd voorlopig opgeleverd waren. Bleek dat er tussen de voorlopige en de definitieve oplevering structurele fouten zijn gemaakt door de aannemer, die in de tussentijd failliet was gegaan. Dat tonen de foto's in de krant van lekkende daken en groendaken die in de tuin liggen en niet op het dak.

Niet enkel de faillissementen zorgen af en toe voor akkefietjes met aannemers. Er zijn natuurlijk regelmatig moeilijke werken. Iedereen die ooit zelf een woning heeft gebouwd of daarbij betrokken is geweest, weet dat dat altijd voorkomt. Meestal geraakt dat ook wel opgelost, ofwel tijdens de werfopvolging zelf ofwel na de voorlopige oplevering. Er zijn niet zo heel veel ingebrekestellingen, laat staan processen of maatregelen die ambtshalve worden genomen. Er zijn ook niet uitzonderlijk veel aansprakelijkheidsproblemen of verborgen gebreken die we opmerken.

Er zijn absoluut lessen te trekken uit heel deze situatie. In een persbericht heb ik zelf gezegd dat het failliet van een aannemer absoluut niet het failliet van de sector is. De kwaliteit van de uitgevoerde werken en van de sociale woningen die afgerond zijn, is meestal echt wel oké, maar in de uitvoering van de werken zijn er wel een aantal verbeterpunten. Met een aantal aannemers hebben we zeker geen gemakkelijke relatie. Ze zijn gekend in de sector. Als ondervoorzitter van een huisvestingsmaatschappij heb ik zelf ook meegemaakt dat we een aannemer in gebreke stelden, en op het volgende agendapunt een nieuwe werf gunden aan dezelfde aannemer. Het is natuurlijk niet echt motiverend als je op voorhand weet dat er problemen gaan komen.

We worden ook vaak geconfronteerd met minder competente stielmannen. Het is een algemeen gekend probleem in de bouw: we werken met Polen en Roemenen die ginds bakker en beenhouwer zijn en die hier werken uitvoeren. Dat vergt natuurlijk wel wat bijkomende opvolging. Er zijn heel veel termijnoverschrijdingen. De reden hiervoor is dat er op een bepaald moment een maximale boete is. Als die termijn dan nog verder wordt overschreden, stijgt de boete niet meer. En er worden altijd behoorlijk wat mankementen vastgesteld bij een voorlopige oplevering.

De wetgeving op de overheidsopdrachten, die vrij stringent is, kan voor een oplossing van heel wat van die problemen zorgen. Anderzijds is er ook de combinatie, de afstemming, tussen de wetgeving op de overheidsopdrachten en de programmering bij de VMSW. Dat zijn twee administratieve procedures naast elkaar. Er zijn voorstellen tot verbetering. We moeten de alternatieven of de varianten van louter gunnen op prijs onderzoeken. We hebben een vrij klassieke manier van aanbesteden. We moeten ook een beter gebruik maken van de uitsluitingsmogelijkheden. We moeten onderzoeken of eventueel een Vlaams register voor aannemers of een variant daarvan mogelijk is, en of daar eventueel wettelijk initiatief voor zou moeten worden genomen of niet. Dat is natuurlijk een vraag die we aan dit gremium stellen.

In het kader van een Europees project werd een aantal jaren geleden een schema gemaakt van de overheidsopdrachten. Wij doen het loutere 'design-bid-build': je ontwerpt iets, je stuurt een aanbesteding uit, en dan doe je de gunning van de werken. Dat is voor grotere en complexere projecten niet de ideale aanpak. Daarom zeg ik dat de varianten van de overheidsopdrachten en de programmering eens zouden moeten worden bekeken. Het grote probleem is dat tussen het ontwerp en de effectieve gunning van de werken een heel grote periode zit. Een bouwproject duurt altijd wel zijn tijd, maar daarenboven hebben wij ook onze eigen programmering, om ervoor te zorgen dat de middelen in de sector eerlijk worden verdeeld en dat er advies van de VMSW is, en dergelijke meer. Dat zorgt wel voor een doorlooptijd vanaf het ontwerp tot de uiteindelijke gunning van twee tot drie jaar. Het is logisch dat je tegen een aannemer niet kunt zeggen dat je hem de werken gunt, maar dat je pas binnen drie jaar zeker zult zijn dat je hem zult kunnen betalen en dat hij mag starten. Daarom zeg ik dat die procedure de zeer klassieke manier van aanbesteden in de hand werkt. We hebben al overlegd om eens te bekijken of het niet mogelijk is dat anders te doen.

Er zijn al twee varianten – de CBO en de Design and Build (D&B) – mogelijk. Die varianten lijken een beetje op een pps-constructie. Het is dus niet zo dat er momenteel binnen sociaal wonen geen alternatieven zijn op het vlak van aanbestedingen. Voor alle varianten zit de VMSW wel aan het stuur. De programmering drijft de SHM in gunningen op basis van de prijs voor de werken. Vaak is dat ook geen slechte keuze. Als er varianten zouden zijn, is het louter gunnen op basis van een uitgewerkt en nagekeken plan in 90 procent van de gevallen zeker niet slecht. We moeten toch bekijken of er geen kwaliteitscriteria kunnen worden gefaciliteerd.

Wat de uitsluitingsmogelijkheden betreft, zijn er al enkele opties. Er kan geweerd worden bij gunning, het is al uitgelegd, wanneer er sprake is van een abnormaal lage prijs, namelijk 15 procent onder het gemiddelde. De erkenning van de aannemer kan ingetrokken worden, maar dat is een heel moeilijke procedure. Meestal is die procedure ook niet zo succesvol. Er zijn individuele uitsluitingen mogelijk door eigen slechte ervaringen. Als er ambtshalve maatregelen genomen worden, kan een SHM beslissen om een jaar aan die bepaalde aannemer niet te gunnen. Dat geldt enkel voor die specifieke SHM en die specifieke aannemer. Ambtshalve maatregelen worden niet op grote schaal genomen, omdat de procedure daarvoor heel zwaar is.

Er is wel een mogelijkheid om een aannemer uit te sluiten voor een bepaalde werf wegens ernstige beroepsfouten. We hebben dit in het kader van dit dossier onderzocht en we zijn daarmee aan de slag gegaan omdat we denken dat dit een interessante mogelijkheid is. We hebben gemerkt dat de interpretatie door de Raad van State op dit gebied de afgelopen drie of vier jaar nogal is opgeschoven. In het begin werd dit zeer strikt geïnterpreteerd, maar meer en meer zijn ook veel ingebrekestellingen wegens termijnoverschrijdingen aanvaard. De Vlaamse collega's van Wegen en Verkeer hebben de afgelopen jaren daarover heel wat

procedures gevoerd. Dit zou meer toegepast moeten kunnen worden, als we weten dat bepaalde aannemers er altijd veel te lang over doen om werven op te leveren of echt wel fouten maken. Dan kunnen die individueel voor individuele werven worden uitgesloten wegens ernstige beroepsfouten. De discretionaire bevoegdheid voor de aanbestedende overheid is daarin heel groot en wordt alsmaar groter door de evolutie van de rechtspraak van de Raad van State.

We moeten er samen met de VMSW voor zorgen dat die negatieve ervaringen gemeld worden, verzameld en geïnventariseerd worden en dat we die mogelijkheden tot uitsluiting wegens ernstige beroepsfouten bekijken om te zien of we daar niet verder mee aan de slag kunnen. We hebben daar juridisch advies over ingewonnen en onze advocaten zeggen ons dat de kans groot is dat we dit vorm kunnen geven. Het uitwisselen van die slechte ervaringen tussen de SHM's ligt omwille van de privacy mogelijk iets moeilijker. Dat kunnen we oplossen door het op te nemen in het bestek, bijvoorbeeld. Dan hebben we een heel belangrijke en niet zo complexe stap gezet.

De wetgeving over het gunnen van overheidsopdrachten is een federale en een Europese materie, maar we denken dat er op Vlaams wetgevend niveau toch een aantal opties zijn. Er is grote frustratie in de sector die voortvloeit uit het moeten gunnen aan aannemers waar men zelf slechte ervaringen mee heeft, of waar collega's slechte ervaringen mee hebben, of waarvan men weet dat ze bijna failliet zijn. Het is vervelend, en je weet eigenlijk al op voorhand dat het zal mislopen.

Daarom hebben we gesuggereerd om de mogelijkheid van een Vlaams register voor aannemers van sociale woonprojecten te onderzoeken. Op basis van de impliciete bevoegdheid van Vlaanderen in het kader van sociaal wonen is dit wellicht mogelijk. Het Grondwettelijk Hof heeft in verband met bijkomende voorwaarden voor revisoren in het Waalse Gewest laten doorschemeren dat het eigenlijk wel zou kunnen. Zoals altijd, in verband met afwijkingen op de federale wetgeving, moeten die proportioneel en noodzakelijk zijn. Op het vlak van sociaal wonen zijn er voorbeelden: de vennootschapswetgeving wordt op bepaalde punten op Vlaams niveau aangepast, in het Huurdecreet is voorzien in een rechtspleging bij het vredegerecht, er zijn een aantal afwijkingen in het kader van sociaal wonen op de bescherming van het huwelijk. Het is een denkspoor dat moet worden onderzocht. Het risico dat er anders overheidsmiddelen voor sociaal wonen verspild worden, is zeker een argument om de noodzakelijkheid aan te tonen.

Ik vat de vier punten die we voorstellen, nog eens samen. De afstemming van varianten binnen de procedure moet zeker overlegd worden binnen de VMSW. Vergaande inbreuken moeten steeds gemeld worden, en daar moet een inventaris van gemaakt worden. Eventuele negatieve ervaringen moeten worden gebundeld om ervoor te zorgen dat een uitsluiting mogelijk wordt wegens ernstige beroepsfouten. Zoiets moet heel goed gemotiveerd worden en zal bijna zeker tot processen leiden. Na verloop van tijd zal dit misschien afnemen en wordt ons laatste voorstel misschien overbodig. Toch blijft het een interessante suggestie om te onderzoeken of een Vlaams register mogelijk en wenselijk is.

We overleggen ook met onze Europese collega's die sociale woningen beheren over de wetgeving overheidsopdrachten. De dia die ik heb laten zien, komt uit een Europees onderzoek van de TU Delft. Dit zijn natuurlijk problemen waar elke overheid mee te maken krijgt.

De voorzitter: De heer De Smedt heeft het woord.

Luc de Smedt, directeur Brugse Maatschappij voor Huisvesting: Ik sluit mij aan bij alles wat al gezegd is door de vertegenwoordigers van de VMSW en de VVH. Ik zal kort ingaan op een aantal faillissementen waar wij mee te maken

kregen en wat onze ervaringen in dat verband zijn geweest. Ik zal tot slot ook een aantal aanbevelingen doen.

We zijn een middelgrote stedelijke maatschappij die enkel actief is in de stad Brugge. We hebben ongeveer 3500 woningen gebouwd in de 90 jaar dat we bestaan. In de laatste 40 jaar hebben we vier faillissementen meegemaakt. We hadden een faillissement in 1985, maar de laatste 2 jaar hebben we drie faillissementen meegemaakt. Twee faillissementen zijn al vernoemd, namelijk dat van Bouwcentrale Modern en Gabecon. Een ander faillissement betrof de wegenisaanleg, namelijk van Tuinen Descamps uit Marke.

Ik ga eerst dieper in op het faillissement van Bouwcentrale Modern. We wilden een nieuwbouw met 20 appartementen bouwen in de Marktstraat in Zeebrugge. We hebben die werken besteld in september 2014 en in oktober van dat jaar zijn ze gestart. Het faillissement trad op 1 januari 2016, ongeveer 1,5 jaar later. We hebben dan een nieuwe aanbesteding moeten doen om dat gebouw verder af te werken. Recon Group heeft het verder afgewerkt en het werd vorige maand opgeleverd. Voor de bouwwerken heeft dat niet veel meer gekost, maar er is wel een vertraging opgetreden van 1,5 jaar. Als we dan de huurderiving rekenen, komt dat toch ongeveer op 100.000 euro. Er is al gezegd dat wij kunnen weren als de goedkoopste aannemer een prijs geeft van minder dan 85 procent van het gemiddelde van de andere aannemers. Dit was hier niet het geval. De aannemer die het heeft gehaald, lag 5,3 procent lager dan het gemiddelde van de andere aannemers en maar 2,7 procent lager dan de tweede laagste. Bovendien had Bouwcentrale Modern op dat moment een goede naam. Ze hadden in de laatste 15 jaar 78 woningen voor ons gebouwd in 7 verschillende projecten. We hadden daar dus goede ervaringen mee. Op het moment van de bestelling was er dus geen probleem, maar wel tijdens de werf.

Het tweede faillissement was iets kleiner en betrof de infrastructuur rond 39 koopwoningen in de Christine D'Haenstraat in Brugge. Deze werken waren besteld in januari 2016 en het faillissement trad 6 maanden later op. We hadden wel geluk omdat de wegenis die aangelegd moest worden voor de woningbouw, net was afgewerkt. De woningbouw is dus gewoon kunnen doorgaan. Tegen dat de woningen afgewerkt waren, hadden we Tuinen Steenhaut aangesteld om de werken verder af te werken. De vertraging daar was slechts 1 maand.

Het derde faillissement is wel iets indrukwekkender. Gabecon had op vele andere plaatsen op dat moment grote werken lopen. Het was een maatschappij die al meer dan 30 jaar bestond. Het bedrijf is failliet gegaan in juli 2017. We hadden 80 appartementen besteld over 3 gebouwen in december 2013. De startdatum van de werken was januari 2014. Dat is vrij vlot gegaan, tot een bepaald moment. 52 huurappartementen in 2 blokken zijn in gebruik genomen in oktober 2016. Sinds dan is er niets meer gebeurd aan het derde woonblok. Het derde blok zou een koopblok zijn met 28 koopappartementen. Daarvan is de ruwbouw er al, maar deze is niet verder afgewerkt omdat er waarschijnlijk financiële problemen waren. Vanaf dan is het beginnen te slabakken. De aannemer heeft bescherming gevraagd tegen zijn schuldeisers in april 2017. Het faillissement is kort daarna gevolgd. Doordat er sinds oktober 2016 tot juli 2017 bijna niets meer is gebeurd, was daar al 1 jaar verloren gegaan. We zijn nu bijna klaar met de aanbesteding voor de laatste afwerking. In totaal zal dit dus een verlies geven van ongeveer 2 jaar.

Ik heb de voorbije twee weken wat nagedacht, nadat men mij gevraagd had om hier vanuit onze ervaringen te komen vertellen, en ik zou een zevental bedenkingen en suggesties willen doen, een beetje 'out of the box'. Het is niet dat die allemaal gevolgd moeten worden, maar ik denk dat er toch een paar zaken in zitten die misschien nuttig kunnen zijn.

Een eerste vaststelling is dat niet enkel sociale huisvestingsmaatschappijen met faillissementen te maken hebben. Ik heb ook met het OCMW gesproken, dat ook een werf had met Gabecon. Eandis heeft er ook, enzovoort. Er zijn dus ook wel andere Vlaamse overheden die hetzelfde probleem hebben. Daarom is mijn eerste suggestie om die gedupeerde overheden eens samen te brengen. Breng degenen die met dezelfde failliete aannemer te maken gehad hebben, eens samen, het liefst onder de leiding van deskundigen van een gespecialiseerd, binnen de Vlaamse overheid op te richten steunpunt, want we leren niet alleen van goede praktijken. Soms kun je ook veel leren uit probleemsituaties en hoe die opgelost zijn.

Zo'n vergadering moet volgens mij niet één grote vergadering voor alle gedupeerden zijn, maar wel kleine groepjes per fase van de betrokken werven. Een werf is soms nog maar pas opgestart, of hij is in ruwbouw, of wind- of waterdicht, of klaar voor voorlopige oplevering, of voorlopig opgeleverd. En dat maakt een groot verschil voor de aanpak.

De tweede vaststelling gaat over dat gespecialiseerde steunpunt op Vlaams niveau dat ik voorstel. Een faillissement kan echt wel zwaar zijn voor veel mensen, in ieder geval voor de personeelsleden van de aannemer, maar ook voor de gedupeerde onderaannemers en andere schuldeisers, en ook voor het personeel van een bouwheer, een sociale huisvestingsmaatschappij, en ook soms voor de bewoners van gebouwen die niet goed opgeleverd zijn. Dat gaat over financiële zaken, maar vaak ook over extra workload en veel zorgen die erbij komen kijken. Ondertussen kunnen we ons ook minder focussen op de andere doelstellingen die we hebben.

Er wordt heel dikwijls gezegd dat er een ambtshalve maatregel mogelijk is van eenzijdige verbreking van de opdracht, zodat je als enige schadevergoeding de borgtocht terugkrijgt. 5 procent op een werf van, bij Gabecon bijvoorbeeld, 10 miljoen euro, dat is 500.000 euro. Daar kun je wel iets mee doen. Maar er zijn ook andere verantwoordelijkheden. Vaak zijn er ook onderaannemers die verantwoordelijk zijn voor iets, of architecten, ingenieurs, leveranciers, producenten van bouwmaterialen, eventueel de verzekeringsmaatschappijen die de tienjarige aansprakelijkheid dekken, banken die voor de borgstelling instaan. Men probeert dan alle schuld op die hoofdaannemer af te schuiven die failliet gegaan is, en ondertussen zijn er misschien andere verantwoordelijken die ontsnappen aan hun rol. Daarom zou zo'n gespecialiseerd steunpunt op Vlaams niveau ons wel kunnen assisteren in het kluwen van aansprakelijkheden, en zelfs gedeeltelijk in onze plaats kunnen treden, als die meer gespecialiseerd zijn.

Ik herinner me uit mijn studiejaren dat er ook gesproken werd over een depistagedienst van de rechtbank van koophandel, die rond mogelijke faillissementen ook vooraf al wat zou kunnen doen. Ik weet niet of dat nog echt een rol speelt en of dat bij ons gehanteerd zou kunnen worden.

Een derde suggestie betreft het erkenningssysteem van aannemers. Kan dat eventueel meer sluitend worden? Kunnen wij erop rekenen dat enkel technisch bekwame en financieel gezonde aannemers de erkenning blijven houden? Daarom zou dat interne monitoringssysteem, dat ook al door Björn Mallants aangehaald is, wel zinvol zijn. Ik koppel daar nog één bedenking aan vast: wie zal problemen tijdens de lopende werf signaleren aan de erkenningscommissie? Het risico is immers dat de aannemer nog sneller failliet zou gaan en daardoor zijn werk niet zou kunnen afwerken.

In de pers las ik de vraag of veel opdrachten binnenhalen een teken is dat men aan veel te scherpe prijzen werkt. Ik moet toegeven dat wij, als Brugse maatschappij, in de laatste twee jaar acht werven voor de bouw van in totaal 226 woningen aan één aannemer hebben gegund. Maar ik ga niet zeggen dat dat een

slechte aannemer is. Hij was de goedkoopste regelmatige bidder. Natuurlijk, vanuit het risicospreidingseffect bekeken: stel dat die aannemer failliet zou gaan, dan zou dat voor ons een grote ramp zijn. Maar we hebben dat niet in onze gedachten.

Wat kun je doen om dat op te lossen? Wachten om aan te besteden totdat die aannemer zijn vorige werven gedaan heeft. Maar dan ga je alles natuurlijk wel wat op de lange baan schuiven.

Vijfde bedenking: zijn er signalen die kunnen wijzen op een nakend faillissement? Als je dat eens googelt, zie je dat er lijstjes bestaan van zaken waar je op kunt letten. Er zijn onder andere twaalf indicatieve boekhoudkundige signalen van het handelsinformatiebedrijf Graydon. Maar ook tijdens het werfverloop kunnen er knipperlichten zijn. Ik haal een paar voorbeelden aan die wij bij recente failliete werven meegemaakt hebben. Werf- en projectleiders die komen en gaan, dat is al aangehaald. Soms zijn het ook jonge, pas afgestudeerde ingenieurs, die nog leergeld moeten betalen. Dat lijkt op korte termijn interessant voor de aannemer, maar op middellange termijn kost dat vaak veel geld, als er fouten gemaakt worden. En er worden fouten gemaakt door aannemers, onder andere bij de bestelling van materialen. Soms verliezen ze tienduizenden euro's doordat ze iets moeten herbestellen en hetgeen ze besteld hebben, niet meer bruikbaar is. Ik heb ook nog meegemaakt dat een aannemer zei dat hij besteld had bij een buitenlandse leverancier en opgelicht was. Alles was betaald, maar de firma was van de aardbol verdwenen. Dat zijn uiteraard fouten. Wat we ook heel dikwijls meemaken, is dat er op het einde van een werf vertraging is doordat onderaannemers niet betaald worden door de hoofdaannemer. En wat doen onderaannemers dan om geld te krijgen? Zij wachten om verder af te werken. En dan krijg je die vertragingen die vaak optreden.

Daarom is onze suggestie: breng die belangrijke signalen in kaart en verplicht overheden om die signalen over te maken aan de erkenningscommissie van aannemers of een Vlaams kader.

Hoe kunnen we aannemers met wie we in het verleden slechte ervaringen hadden, weren? Dat is ook al aangehaald door Björn Mallants. De betrokkene moet inderdaad vooraf gehoord worden om zich te verdedigen en de gemotiveerde beslissing moet dan worden betekend. Maar in ons geval hadden wij nog niet gewerkt met Gabecon, en dus konden we deze regel ook niet hanteren. Met Bouwcentrale Modern hadden we eigenlijk enkel positieve ervaringen, dus dat kon ook niet.

Een collega heeft mij gezegd: als je niet tevreden bent over een aannemer, dan moet je er door ingebrekestellingen en door alles moeilijk te maken, voor zorgen dat hij in de toekomst geen kandidaat meer is bij jou. Dat kan. Er zijn collega's die dat doen.

Bijvoorbeeld voor de wegenwerken was het in het verleden echter zo dat alles altijd door de VMSW werd aanbesteed. De VMSW was opdrachtgever. Op die manier had je natuurlijk wel het voordeel dat als een aannemer niet goed werkte, je die de volgende keer dan kon uitsluiten. Ik weet dus niet of het een optie zou kunnen zijn dat de VMWS altijd samen met ons optreedt bij aanbestedingen en dat, als er dan bij om het even welke maatschappij een negatieve ervaring is, je op die manier die aannemer voor drie jaar zou kunnen weren uit de sociale woningbouw.

Momenteel kunnen we ons eigenlijk enkel rechtstreeks wenden tot de hoofdaannemer. Dat is eigenlijk de regel. Als je aanbesteedt en alles in één aanbesteding zit, dan moet jij je tot de hoofdaannemer wenden en dan moet die zich wenden tot de onderaannemers. Als de hoofdaannemer eenmaal failliet is, kunnen we dus eigenlijk geen beroep meer doen op een contractuele aansprakelijkheid van de

hoofdaannemer en kunnen we ons ook niet rechtstreeks tot die in gebreke blijvende onderaannemers wenden, zeker niet als de aannemingsovereenkomst ondertussen is verbroken. Wat je wel zou kunnen doen, is eventueel met de curator een overeenkomst afsluiten voor je de aannemingsovereenkomst verbreekt, zodat bepaalde aansprakelijkheden kunnen worden overgedragen naar de bouwheer. Dat is echter ook niet zo simpel.

Een laatste mogelijkheid die misschien kan worden gehanteerd ter zake, is het inroepen van de buitencontractuele aansprakelijkheid op basis van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek, maar dan moet je wel heel duidelijk de beroepsfout van de onderaannemer kunnen bewijzen, of eventueel van de bouwstoffenleverancier. Dan krijg je vaak een jarenlang aanslepend juridisch steekspel van expertises en tegenexpertises, en dat is ook niet zo simpel.

Tot slot: we kunnen misschien onze grote projecten opsplitsen in kleinere projectjes. Dan ga je ook wel kleinere problemen hebben, maar je hebt daar ook wel veel meer werk aan. We zouden in plaats van tachtig appartementen tachtig keer één woninkje kunnen bouwen, maar dat is misschien wat te simpel.

Tot zover mijn bescheiden inbreng in dit debat.

De voorzitter: Dank u wel voor uw inbreng.

Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Ik zal mijn vragen niet opnieuw overlopen, want dat is al ruim aan bod gekomen, maar ik heb nog een aantal bedenkingen waarover ik graag de mening van de betrokken spelers zou hebben.

Vroeger was het altijd zo dat de VMSW in feite instond voor de kwaliteitscontrole. Dat is overgeheveld naar de SHM's. Vindt u dat een goede zaak of zou u dat liever opnieuw overgeheveld zien naar de VMSW?

Ik heb ook een algemene bedenking. Een faillissement is overmacht. Daar kan niemand aan doen, ook niet de SHM, en ook private bouwers, een particulier of een projectontwikkelaar, kunnen daarmee worden geconfronteerd. Als men echter ziet dat er signalen zijn van een faillissement, welke bewarende maatregelen zou men dan kunnen nemen? Er zou dan een soort signaallichtje kunnen aangaan, waardoor men toch misschien iets voorzichtiger kan zijn op het terrein, meer controle op het terrein moet doen.

Praktisch is de controle op die kwaliteit in principe de taak van de architect. Bij elk bouwproject heb je een architect. Die heeft de plicht, denk ik, om die kwaliteitseisen op te volgen. Wat is de verhouding tussen de architect, de aannemer en de SHM? Eerlijk gezegd, als je die krantenberichten leest... Aan een faillissement kan inderdaad niemand iets doen, maar er moet een groot onderscheid worden gemaakt tussen een faillissement, dat overmacht is, en aannemers die bij overheidsopdrachten bij de SHM de kwaliteitseisen niet respecteren, zoals we vroeger hebben gezien in de wegenbouw, die een beetje malafide zijn wat het gebruik van materialen en kwaliteit betreft. Daar is er toch een zeer grote en doorgedreven controle nodig door een architect.

Als er sprake is van design-and-build, zijn het meestal de architect en de aannemer die samen een concept indienen, denk ik. Meestal kennen ze elkaar goed, hebben ze een goede samenwerking. Dat is ook de reden waarom ze samen dat project indienen. Zou het kunnen zijn dat men qua controle van de 'design' op de 'build' soms een beetje in gebreke blijft omdat men een goede relatie heeft? Hoe gaat dat? De architect is blij dat hij werk heeft, en de aannemer ook, en ze hebben uiteindelijk samen het project ingediend.

Minister, er zijn vandaag ongeveer 100 SHM's in Vlaanderen, en er worden ongeveer 3500 woningen gebouwd. Ruw geschat – het is misschien simplistisch – worden er dus per jaar door elke bouwmaatschappij ongeveer 35 woningen gebouwd. Dat is niet echt zo, maar als men dat zo rudimentair berekent, dan moet het toch doenbaar zijn voor een SHM om 35 woningen per jaar streng op te volgen. De ene zal misschien 3 jaar niet bouwen en dan in één jaar 100 woningen bouwen. Stel dat een SHM 1000 woningen heeft. Die SHM heeft een organigram. Zijn er daar dan ook mensen die de werf gaan bekijken? Bij elke werf, ook van een private bouwer, bijvoorbeeld jonge gezinnen of mensen die aan het verbouwen zijn, is het belangrijk dat je elke dag toch eens langsgaat om fouten vast te stellen of de zaken met gezond verstand te bekijken. Als je immers een week niet komt, en er zijn fouten gebeurd, dan sta je daar natuurlijk. Ik denk dus dat iedereen die op een verstandige manier een aannemer laat verbouwen, ook dicht bij de aannemer staat en elke dag 's morgens of 's avonds toch eens langsgaat. De vraag is: gebeurt dat ook bij een SHM door iemand van het personeel? Is dat dan een architect, of welk diploma heeft die dan? Kan een SHM, als men zoveel nieuwbouw en renovaties doet, bijvoorbeeld niet voorzien in een soort huisarchitect, zoals bij stedenbouwkundigen?

De relatie met die architect moet ook goed worden opgevolgd door de SHM. Zo zou de architect wekelijks ter plaatse kunnen gaan. Je kunt natuurlijk niet de architect elke dag ter plaatse zenden, dat gaat niet, maar bij zulke grote werven moet er toch wekelijks eens iemand passeren, of iemand van het kantoor van de architect, misschien in samenwerking met de SHM, waarbij wordt gezegd: 'Kijk, nu zit men in die fase, let daarop.' Ik kan niet begrijpen dat men, zoals ik in de krant lees, na een faillissement moet vaststellen dat er een verdieping te hoog is gebouwd. Sorry, maar daar klopt iets niet. Dat is toch een teken dat die architect absoluut zijn werk niet goed heeft gedaan of dat er geen goede opvolging is geweest vanuit de SHM zelf.

Ik heb nog een vraag die hier misschien minder verband mee houdt, want faillissementen en kwaliteit zijn andere zaken. Ook in het geval van een faillissement zijn er volgens mij toch wettelijke waarborgen. De aannemer moet bij een speciaal fonds een waarborg stellen. Zijn die waarborgen dan onvoldoende groot?

Na een faillissement worden de contracten verbroken via een curator. Je maant de aannemer aan, maar na veertien dagen moet de beslissing worden genomen of het contract al dan niet wordt verbroken. Er moet dan een nieuwe aanbesteding komen. Dat lijkt me logisch. Dat is op elke werf het geval. Voor private bouwwerken moet ook een nieuwe aannemer worden gezocht. Ik denk dat niemand de SHM die vertraging kan verwijten: dat is overmacht. Het gaat echter om de kwaliteitseisen. Als ze financieel gezond willen blijven, hebben de SHM's er alle belang bij dat de kwaliteit in orde blijft. Na een bepaalde periode is de huur immers volledig ten voordele van de SHM. Als de kwaliteit is verlaagd en als de huur moet worden gespendeerd aan andere zaken, zoals renovaties of opklapwerken, komt dat de financiële gezondheid van de SHM natuurlijk niet ten goede.

Ik heb nog een bijkomende vraag. Het is misschien hun taak niet, maar houden de SHM's er ook rekening mee dat de rente tegenwoordig zeer laag is? Ook de aannemers kunnen gemakkelijk krediet krijgen. Het is immers niet alleen de SHM die een krediet moet aangaan om te kunnen bouwen, voor grote werven moeten de aannemers zelf dat ook doen. Er zijn enkele heel grote aannemers met heel veel cash, maar de anderen werken ook met kredieten die ze kunnen opnemen voor lopende opdrachten. Dat is nu zeer goedkoop en dus zou het nu, met de lage rente en met overbruggingskredieten die soms voor 0,5 procent kunnen worden afgesloten, in principe veel goedkoper moeten zijn om sociale woningen te bouwen dan, bijvoorbeeld, tien jaar geleden. De vraag is of de SHM's hiermee rekening houden en in dalperiodes al dan niet aanbestedingen uitschrijven. Als

vertegenwoordiger van de bevolking vind ik, zeker als 120.000 mensen op de wachtlijst staan, de timing van de aanbestedingen zeer belangrijk. Het gaat om overheidsmiddelen. Hoe goedkoper dit kan, hoe meer budget voor meer sociale woningen er is. De vraag is of dat de politiek van de SHM's is. Houden ze daar rekening mee of kijken ze gewoon naar de praktische gang van zaken en investeren ze om later te zien wat er gebeurt?

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Voorzitter, ik wil de drie sprekers danken voor hun heldere toelichting. Ik heb inderdaad ook een vraag om uitleg ingediend, maar mijn vragen zijn eigenlijk beantwoord. Ik vind het ook goed dat de sprekers het een en het ander hebben rechtgezet. Er is wat stemmingmakerij geweest, maar we kunnen gelukkig met zijn allen samen vaststellen dat deze zeer vervelende dossiers de grote uitzonderingen zijn die de regel bevestigen dat de kwaliteit van onze sociale woningbouw eigenlijk wel goed is.

We kunnen hier natuurlijk altijd lessen uit trekken. Ik denk dat het belangrijk is dat iedereen nu zijn verantwoordelijkheid zo goed en zo ruim mogelijk opneemt. Ik bedoel dat iedereen in dit verband een bepaalde autonomie heeft die hij moet gebruiken om zijn verantwoordelijkheid op te nemen. Ik denk dan, bijvoorbeeld, aan wat hier is gesuggereerd. Ik leer vooral dat het belangrijk is dat de verschillende actoren die huidige wetgeving betreffende de overheidsopdrachten zo goed mogelijk kennen en dat de informatie daarover zo goed mogelijk wordt verspreid. Het volstaat echter niet de wet goed te kennen: het is nog veel belangrijker de wet zo goed mogelijk te gebruiken om dergelijke problemen te vermijden. Er zijn suggesties naar voren gebracht, onder meer over de rechtspraak na ernstige beroepsfouten. De belangrijke conclusie die ik vanochtend trek, is dat het belangrijk is vanuit het beleid na te gaan hoe we dergelijke zaken nog meer kunnen faciliteren dan vandaag al het geval is. Ik vind het minstens even belangrijk iedereen op de eigen verantwoordelijkheid te wijzen, maar het is belangrijk in dit verband samen te werken en elkaars werk gemakkelijk te maken.

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

Dirk de Kort (CD&V): Voorzitter, ik zou zowel u als de leden van de commissie willen bedanken om het debat en de gedachtewisseling over de kwaliteit van de sociale huisvesting op deze manier te organiseren. Ik denk dat deze gedachtewisseling en de toelichting door de sprekers aantonen dat de oorspronkelijke berichtgeving hierover heel wat kan worden bijgestuurd. Indien we de berichtgeving mochten geloven, was de kwaliteit van de woningen ontzettend slecht omdat SHM's niet goed functioneerden. Ik denk dat de mensen die zelf nauw bij deze sector zijn betrokken, kunnen zeggen dat het veeleer te maken heeft met de economische crisis van toen. Daardoor hebben een aantal aannemers met weinig ervaring in het bouwen voor SHM's zich op de markt van de sociale huisvesting begeven om hun orders te vullen. Het waren al bedrijven met moeilijkheden en zij zijn hierdoor nog meer in moeilijkheden gekomen.

Het is dus goed dat we hierover van gedachten kunnen wisselen en dat we mee kunnen aangeven dat we met betrekking tot de sociale huisvesting soms te maken hebben met aannemers die woningen van slechte kwaliteit afleveren. We kunnen het beeld dat op dat vlak heerst sterk bijsturen.

Ik heb met veel interesse geluisterd naar de mogelijkheden die onder de aandacht zijn gebracht in verband met de wetgeving betreffende de overheidsopdrachten. Die wetgeving biedt de mogelijkheid om ernstige beroepsfouten en aanzienlijke of voortdurende tekortkomingen tijdens eerdere overheidsopdrachten als een uitsluitingsgrond te hanteren. Ik had zelf het aanvoelen en het is hier

ook verduidelijkt dat SHM's soms toch wel wat moeilijkheden ondervinden om van deze uitsluitingsgrond gebruik te maken.

Minister, ik vind dat de VVH goede suggesties naar voren heeft gebracht. Ik ben vooral geïnteresseerd in de vraag of u de voorstellen die hier naar voren zijn gebracht, zoals de mogelijkheid een Vlaams register van aannemers voor sociale projecten op te stellen, ook mogelijk of wenselijk acht. Ik denk dat dit een positief voorstel en een positieve afronding van deze gedachtewisseling en van de discussies kan zijn. Het zou een goed werkinstrument zijn waar de SHM's in de toekomst een beroep op kunnen doen.

Toen ik nog actief was bij de Antwerpse haven, hebben we op een bepaald ogenblik ook problemen gehad met het werk van aannemers. We hebben toen het kwalificatiestelsel gebruikt, wat voor nutssectoren mogelijk was. Hierdoor hebben we minder goede aannemers kunnen uitsluiten en hebben we voor bepaalde opdrachten, zoals herstellingen bij averij, gemakkelijker de goede aannemers rechtstreeks om een prijs kunnen vragen. Hierdoor hebben we het kaf van het koren kunnen scheiden. Een Vlaams register van goede aannemers voor sociale projecten lijkt me dan ook een wenselijke suggestie.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Voorzitter, ik denk dat de drie sprekers de vragen om uitleg al hebben beantwoord. Net zoals collega de Kort, collega Anseeuw en eigenlijk ook collega Van Volcem al hebben gezegd, ben ook ik heel blij dat de drie sprekers de framing in de media hebben rechtgezet: er is geen fiasco in de sector. De kwaliteit van de sociale woningbouw is goed. Er zijn inderdaad een paar problemen geweest, maar dat is geen reden om heel de sector door het slijk te halen.

We weten allemaal hoe de media werken. Dat is jammer genoeg de perceptie geweest. Maar ik moet ook wel zeggen dat dat na een dag weer weg was. Ik dank ook de VMSW en de VVH voor hun perscommunicatie naar aanleiding van die artikels, die zeer positief was. De Vlaamse overheid investeert massaal veel middelen. U weet ook dat ik tijdens deze legislatuur bijkomende middelen heb gekregen en ook heb gegeven. En de legislatuur is nog niet voorbij. 2019 zal niet anders zijn dan de vorige jaren. Wij leveren onze inspanningen en ik vind het dan ook heel jammer dat er in de media zo'n framing ontstaat. Dank u dat u alle drie die framing hebt tegengesproken.

Wat betreft de aanbevelingen die hier werden uitgesproken, gaan we onderzoeken of een bepaalde uitsluiting van aannemers mogelijk is binnen de klassieke aanbesteding. Er is hier onder meer gezegd dat dat een federale bevoegdheid is. We zullen dat wel onderzoeken, wij zijn daar nogal vindingrijk in. Ik vind het ook altijd leuk om onze impliciete bevoegdheden te gebruiken. Als we een federale bevoegdheid toch deels Vlaams kunnen krijgen, ben ik altijd zeer blij.

Ik heb al met de heer Forier besproken dat we de VMSW, samen met de sector, gaan kunnen laten bekijken hoe we de overheidsopdrachten doelmatiger kunnen inschakelen. Mijnheer de Kort, dan zal het agentschap Wonen de opdracht krijgen om op basis van, alweer, de impliciete bevoegdheden een register voor aannemers op Vlaams niveau op te maken. We vermoeden dat het kan. Ik kan op dit moment daarover geen 100 procent zekerheid geven. Ik mag bij wijze van spreken mijn impliciete bevoegdheden wel heel erg uitbuiten, maar ik moet wel binnen de lijntjes blijven kleuren. Als we zo'n register kunnen aanleggen, wordt het wel veel gemakkelijker om een aannemer met een bedenkelijke reputatie of een malafide aannemer uit dat register te schrappen, waardoor het duidelijk wordt voor de SHM's met wie ze beter niet samenwerken.

Ik dank nogmaals de drie sprekers om de reputatie van de sociale huisvestingssector opnieuw in een positief daglicht te stellen.

De voorzitter: De heer Forier heeft het woord.

Ben Forier, gedelegeerd bestuurder Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen: Mevrouw Van Volcem, ik dacht dat ik iets had gezegd over de mogelijkheden die er zijn op het einde van de werken. Ik zal die nog kort herhalen. Je kunt inderdaad de oplevering weigeren. Je stelt bovendien een borg van 5 procent, waarvan je, als je tevreden bent met de voorlopige oplevering, de helft vrijgeeft. In het geval van een faillissement heb je die borg nog, waarmee je dan andere kosten kunt betalen. Afhankelijk van de omvang van de schade is dat al dan niet voldoende om dan een nieuwe aanbesteding te doen.

Wat betreft de spreiding van de investeringen is het zo dat je in het vroegere systeem wel min of meer een cumul kreeg van aanbestedingen tegen het einde van het jaar. Doordat de beoordelingscommissies drie keer per jaar passeren, spreid je de budgetten over een jaar. Zoals de minister zei, zijn de budgetten sterk verhoogd, en natuurlijk wordt dan de markt bevraagd om de budgetten te kunnen besteden. We zien dat elk jaar aan de bestedingen die elk jaar gebeuren. Die zijn vrij hoog. Het niveau is dus algemeen veel hoger.

De voorzitter: De heer Mallants heeft het woord.

Björn Mallants, directeur Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen: U weet dat wij met jaarbudgetten werken die door de Vlaamse Regering worden gemachtigd. *(Opmerkingen van minister Homans)*

Door het parlement, excuus.

Het is heel moeilijk om daarmee te schuiven. We hebben de mogelijkheid om er twee jaar mee te schuiven, maar dat is de maximale termijn. De economie en de bouw trekken aan. Dat zien we aan de aanbestedingen, die de afgelopen maanden een stukje hoger zijn dan zij lange tijd geweest zijn. Omgekeerd is het ook waar: als het wat moeilijker gaat in de economie en de bouw, zijn de aanbestedingen lager. Het is heel moeilijk om daarop te anticiperen omdat je het risico loopt dat aannemers gaan inschrijven aan te lage prijzen, waardoor ze de problemen opstapelen en na verloop van tijd failliet gaan. Dat zou een van de redenen kunnen zijn. Als je orderboekje gevuld moet raken en als de productie begint te slabakken, is het heel moeilijk om het systeem van die aannemers in stand te houden. Dan gaan ze vaak wat lager inschrijven, om toch voldoende werk te hebben. Dan contacteren ze misschien wat minder goede aannemers enzovoort. En dan beginnen ze te communiceren met aangetekend schrijven, wat in onze sector zo leuk is, met alle gevolgen van dien. Het is dus heel moeilijk om investeringen te spreiden afhankelijk van de economie. Maar als het geld goedkoop is voor de bouwsector, is het natuurlijk ook goedkoop voor de Vlaamse overheid om te investeren in sociale woningen. Het zal altijd een beetje samenhangen, denk ik. Het is moeilijk om daar op grote schaal mee aan de slag te gaan.

Er zijn natuurlijk ook nog de doelstellingen van het grond- en pandenbeleid. Men vraagt ons om behoorlijk wat bij te bouwen tegen 2025. We doen dat ook, ik denk dat we daar op schema liggen, misschien lopen we zelfs wat voor op het schema. Er komen grote renovaties bij, waardoor het timen van sociale woonprojecten volgens mij vrij moeilijk is.

Wat betreft aannemers die bijna failliet zijn: vaak weet de hele bouwsector wie binnen een paar maanden failliet zal zijn. Als we zoiets opvangen, proberen we altijd om informeel de collega's die daarmee werken, op de hoogte te brengen. We leggen contacten met de sociale huisvestingsmaatschappijen om hun te zeggen dat

we opvangen dat daar mogelijkwerwijs iets aan de hand zou kunnen zijn. Maar dat is op een lopende werf heel moeilijk.

In deze twee specifieke dossiers hebben een aantal van onze leden de keuze gemaakt om een overeenkomst te verbreken met een aannemer waar het faillissement dreigde. Dat wil natuurlijk zeggen dat er ook een schadevergoeding moet worden betaald door de SHM aan de aannemer. Ze hebben daarvoor gekozen, om de jaren van vertraging en procedures te voorkomen. Als de werf al half klaar is, wordt het natuurlijk heel moeilijk. Wie gaat de werf dan aanpakken als de aannemer failliet is? Louter wettelijk gezien moet er een heraanbesteding gebeuren, maar de wetgeving op de overheidsopdrachten voorziet in de mogelijkheid om vanwege hoogdringendheid toch rechtstreeks iemand aan te spreken. Dat is in een aantal gevallen ook gebeurd. Dan kan bijvoorbeeld worden gekeken naar de andere aannemers die hebben deelgenomen aan de gunning. Het zijn dus geen wildvreemden.

Een andere optie, waarin de twee curatoren spijtig genoeg niet zijn geslaagd, is om de volledige portefeuille aan een andere aannemer door te verkopen. Maar wegens de tienjarige aansprakelijkheid leek het vrij moeilijk te zijn om iemand te vinden die het werk van iemand anders voor tien jaar wil garanderen. We hebben vrij direct contact gehad met de curatoren. Er zijn concrete gesprekken geweest, maar uiteindelijk heeft niemand dat willen doen. Maar de concrete aannemers die in gesprek waren, hebben een aantal van die werven gedaan. RECON was een van die aannemers. Dat wordt dus zeker opgevolgd.

Het is echter ook niet zo eenvoudig om de schadevergoeding van 5 procent te krijgen. Het is niet omdat de aannemer failliet gaat dat de bank die waarborg automatisch zal storten. Je moet wel degelijk een aantal juridische stappen zetten. De verzekeringsmaatschappij, in dit geval KBC, was ook nogal nerveus. Het ging immers over enorm veel geld dat zij als waarborg hadden verstrekt. Het is dus zeker geen automatisme. Aannemers kunnen bijvoorbeeld failliet gaan met een half afgewerkte werf, maar wat tot dan gebeurd en betaald is, kan eigenlijk wel oké zijn. Er zijn ook niet altijd grote fouten gebeurd. Sommige werven konden perfect door een andere aannemer worden afgewerkt. Het grootste probleem is natuurlijk dat de curator, die voor de schuldeisers werkt, probeert zo snel mogelijk wat er nog als actief is te verzilveren en de procedure zo snel mogelijk af te ronden. En dat maakt het zeer moeilijk om lopende procedures over te nemen, hoewel het in principe kan. In een faillissement kan de zaak worden voortgezet tot de lopende werven zijn afgewerkt. Maar in de bouwsector gebeurt dat, in combinatie met de tienjarige aansprakelijkheid, zeer zelden.

Wat de kwaliteitscontrole betreft, hebben zo goed als alle SHM's projectmanagers en werfopzichters. Ik ga wel eerlijk zijn: we zijn autonome vennootschappen, zoals we zelf zo graag zeggen, en de manier waarop dat ingevuld wordt, is heel divers. Maatschappijen die heel veel bouwen, hebben 3, 4 of 5 burgerlijk ingenieurs-architecten met veel ervaring in de bouwsector die alles opvolgen, of hebben heel goede werfleiders uit de bouwsector in dienst genomen. Er zijn dus verschillen en we proberen, samen met de VMSW, onder meer door opleidingen en intervisies, een manier te zoeken om daarmee aan de slag te gaan. Het volume is zeer uiteenlopend. Uw voorbeeld van 35 woningen is inderdaad een beetje kort door de bocht. Zo realiseert Woonhaven amper nieuwbouw, maar doet ze enorm veel renovaties. En die moeten ook in rekening gebracht worden. Een renovatie is qua werfopvolging vaak nog complexer, maar daar zijn misschien wel meer mogelijkheden om met varianten binnen de wetgeving op de overheidsopdrachten te werken. Ik denk dan vooral aan een aantal kwaliteitseisen, of prestatiebestekken voor aannemers. Aannemers zouden in dat verband zelf voorstellen aan ons kunnen doen over hoe ze een bepaalde wijk of een bepaald gebouw zouden renoveren. Dat zou een aantal interessante inzichten kunnen opleveren.

Afsluitend zou ik nog willen opmerken dat we de expertise die in andere domeinen aanwezig is, moeten verzamelen. De procedures die de afgelopen jaren gevoerd zijn bij de Raad van State, gingen bijna allemaal uit van de Vlaamse administratie Wegen en Verkeer. Het is interessant om al die ervaringen te bundelen, want niet elke SHM is een expert op het gebied van de wetgeving op de overheidsopdrachten. Er zijn in de sector wel experts, maar eigenlijk zou die wetgeving en vooral dan de Belgische en de Europese rechtspraak opgevolgd en geïnventariseerd moeten worden. Dit dossier heeft ons aangespoord om alles nog eens opnieuw van nabij te bekijken en zo hebben we die interessante mogelijkheden ontdekt rond ernstige beroepsfouten, waar we nu verder mee aan de slag kunnen. Hopelijk kunnen we daarmee in de toekomst problemen vermijden.

De voorzitter: De heer de Smedt heeft het woord.

Luc de Smedt, directeur Brugse Maatschappij voor Huisvesting: Ik heb nog twee kleine aanvullingen rond D&B. Voor de D&B-operaties, die via de VMSW gebeuren, wordt het ontwerp gemaakt door een aannemer die een architect kent. Dat is dus één gezamenlijke operatie. Maar de werfcontrole gebeurt door een andere architect, die wij zelf aanstellen. Wat de dalperiodes betreft: er zijn momenteel serieuze prijsstijgingen voor wegen- en omgevingsaanleg. We hebben gisterenavond nog zo'n aanbesteding moeten gunnen. Als woningen klaar zijn, kun je niet zeggen dat je nog een jaartje zult wachten op een dalperiode in de wegenwerken. Dan heb je soms te maken met prijzen die 20 tot 30 procent hoger zijn.

Wat betreft de kwaliteitscontrole: in de werf van Gabecon bijvoorbeeld was het feit dat de kwaliteitscontrole zo groot was juist de reden dat ze het niet zo goed deden. Naast de architect waren er nog studiebureaus en was er nog een extern studiebureau aangesteld, in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid, die ook heel veel eisen stelde en iedere week naar de werf kwam. In sommige fases gebeurt het dat we ons bed bij de werf moeten opmaken, en dat is maar best ook, zeker op het moment dat er funderingen gelegd worden, of buizen onder de grond. Dan zijn we veel meer aanwezig op de werf, ook onverwacht. Want als je altijd aangekondigd op de werf aankomt, dan wordt er wel voor gezorgd dat men op dat moment niet met een moeilijke zaak bezig is.

De voorzitter: Mevrouw Partyka heeft het woord.

Katrien Partyka (CD&V): Ik weet niet zoveel van deze materie en dus ben ik heel bescheiden. Toch lijkt de suggestie voor de kenniscel mij bijzonder interessant, omdat het delen van de expertise misschien heel wat onheil kan voorkomen. De wetgeving overheidsopdrachten is een federale bevoegdheid, maar er is volgens de minister wel een marge om op te treden op Vlaams niveau. Dan is de vraag voor de VMSW wat er concreet kan gebeuren om effectief die motivering door de SHM van de uitsluiting van malafide aannemers of aannemers die ernstige beroepsfouten maken, te objectiveren, eventueel via een register of een ander document. Kan de VMSW of de Vlaamse overheid een document aanbieden, dat later als staving kan gebruikt worden voor een uitsluiting? Welke oplossingen zullen daarvoor voorgesteld worden?

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Michèle Hostekint (sp.a): Ik dank de sprekers voor het kaderen van dit verhaal. De perceptie die in de media was ontstaan, gaf volgens mij een verkeerd beeld van de werkelijkheid. Het is goed dat hier een aantal zaken in perspectief zijn geplaatst. Nu krijgen we meer zicht op hoe de vork echt aan de steel zit wat betreft de omvang van dit fenomeen en de kwaliteit van de sociale huisvesting in het algemeen in Vlaanderen.

Interessant om mee te nemen op beleidsniveau is het register van aannemers, of het steunpunt, dat ook een kenniscentrum werd genoemd. Dat is heel belangrijk omdat we nu een grote verantwoordelijkheid bij de SHM leggen en niet weten of ze daartegen opgewassen zijn. Mensen hebben soms slechte ervaringen. Die kunnen vandaag moeilijk gedeeld worden, ook om privacyredenen, heb ik begrepen. Minister, het is belangrijk om dit soort zaken mee te nemen zodat we een bundeling van ervaring kunnen krijgen op een hoger niveau en de SHM's zich in dezen beter gewapend weten.

Dan kom ik tot de rol van de externe architect, die de kwaliteitscontrole moet doen. Het faillissement of het nakende faillissement is één zaak, en als ik het verhaal van Brugge heb gehoord, dan kon dit zelfs met een steunpunt of een kenniscentrum niet vermeden worden. Je kan ook gewoon pech hebben, bijvoorbeeld wanneer een firma die al dertig jaar bestaat en waar je wel goede ervaringen mee hebt, toch plots failliet gaat. Dat kon niemand voorspellen en dat kon niet ingecalculeerd worden. Dat zullen we niet met procedures kunnen vermijden. Spijtig genoeg gebeuren dat soort dingen nu eenmaal in de realiteit. Het is wel belangrijk om te kijken hoe we op een hoger niveau die ondersteuning wel aan SHM's kunnen aanbieden.

Wat de kwaliteitscontrole betreft, is er een grote rol weggelegd voor de externe architect. Ik heb gehoord dat bijvoorbeeld in Brugge die kwaliteitsbewaking gebeurt door een uitgebouwde dienst. Dat werd mij ook gezegd door de SHM waar ik zelf mijn oor te luisteren heb gelegd: je hebt intern zo'n dienst nodig om die kwaliteitscontrole te doen, want als je het alleen aan die architect overlaat, is dat om problemen vragen. Er zijn wel SHM's waar dat nu zo gebeurt. We moeten dus onderzoeken of elke SHM voldoende gewapend is. Ik kan mij voorstellen dat kleinere SHM's daarvoor geen uitgebouwde dienst hebben.

Minister, hebt u zicht op hoe dat gebeurt binnen de SHM's, of doet iedereen dat naar eigen goeddunken, weliswaar met de beste bedoelingen, maar wellicht niet overal even efficiënt?

Kennisdeling is daar dus heel belangrijk. Het delen van ervaringen op een hoger niveau is een goede suggestie die hier is gedaan.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Hostekint, u weet dat elke SHM een vennootschap is. Die hebben bepaalde kennis in huis. Zodra het een hogere kennis vergt, is er nog altijd de VMSW, die ook altijd stand-by is om te helpen.

Er was nog een bijkomende vraag over de kenniscel overheidsopdrachten. Ik wil de collega's erop wijzen dat er al een kenniscel overheidsopdrachten bestaat bij mijn andere bevoegdheid, Bestuurszaken. Die is wel redelijk algemeen, en niet specifiek voor SHM's. Maar ik zal dat ook meenemen in dat onderzoek dat moet gebeuren, om te kijken of dat kan worden opgericht. Mijnheer De Smet, u zei dat alle overheden zouden moeten worden meegenomen in de kennisdeling. Maar een SHM is natuurlijk geen overheid. Dat is een vennootschap, geen overheid. Desalniettemin gaan we ook onderzoeken of we de kenniscel overheidsopdrachten voor SHM's kunnen meenemen in dat onderzoek en of dat kan worden opgericht.

De voorzitter: De vragen om uitleg en de gedachtewisseling zijn afgehandeld.