C230 – BIN20

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

Zitting 2001-2002

21 mei 2002

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN, HUISVESTING EN STEDELIJK BELEID

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over het additioneel programma Limburgfonds sociale huisvesting

Vraag om uitleg van mevrouw Ann De Martelaer tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de evaluatie van het socialehuurbesluit in het kader van de beoogde doelstellingen

Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid

Dinsdag 21 mei 2002

VOORZITTER : De heer Jan Penris

– *De vraag om uitleg wordt gehouden om 14.13 uur.*

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over het additioneel programma Limburgfonds sociale huisvesting

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van mevrouw Heeren tot de heer Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over het additioneel programma Limburgfonds sociale huisvesting.

Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, op 10 april 1995 werd naar aanleiding van de vereffening van de Sociale Investeringsmaatschappij het Witte-Donderdagakkoord afgesloten in Limburg. Voor sociale huisvesting werd in 1 miljard frank voorzien dat via een additioneel programma kon worden geïnvesteerd in de provincie. Op 1 juli 1997 werd bij de VHM een Limburgfonds gecreëerd waarbij 1 miljard frank Limburgse middelen in de vorm van renteloze leningen ter beschikking werden gesteld van de sociale huisvestingsmaatschappijen en terugbetaalbaar was in schijven.

Mijnheer de minister, we zijn ondertussen enkele jaren verder. Daarom is het zinvol om een stand van zaken op te maken. We hebben op Limburgs niveau een overleg gehad over de partijgrenzen heen inzake sociale huisvesting waarbij we wilden nagaan wat de mogelijkheden konden zijn van de Limburgse Reconversiemaatschappij. Deze vraag om uitleg is daar een gevolg van. Tot welke realisaties heeft dit additioneel budget geleid ? Binnen welke timing konden die worden afgesloten ? Werden deze middelen integraal benut ? Zo neen, wat gebeurde met het resterende krediet ? Welke terugbetalingsregeling werd afgesproken ? Wie heeft de intresten en voor welk bedrag gegenereerd op deze middelen sinds 1 juli 1997 tot de datum van de daadwerkelijke opneming ? Kunnen alle maatschappijen hun financiële verplichtingen nakomen ? Heeft de terugbetalingsregeling geen negatieve implicaties op de investeringsmogelijkheden van maatschappijen met onvoldoende eigen middelen ? Aan wie of welke instelling gebeuren deze terugbetalingen en in welke mate zijn die middelen opnieuw inzetbaar voor socialehuisvestingsprojecten in de provincie ? Indien zou blijken dat deze middelen inmiddels niet meer voor Limburg recupereerbaar zijn, bent u dan bereid om in het kader van de Limburgse reconversiemiddelen nieuwe investeringsmogelijkheden voor de sociale huisvesting te zoeken ?

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Mijnheer de voorzitter, dames en heren, de financiering door het Limburgfonds van de socialewoonprojecten maakt deel uit van een additioneel investeringsprogramma dat op 26 februari 1996 door het interministerieel overleg werd aanvaard. Voor de uitvoering van dit programma heeft de VHM op 7 juli 1997 exact 993.200.000 frank of 24.620.784,88 euro ontvangen. Inclusief de theoretische intrestopbrengsten die het nog niet opgenomen kapitaal genereert, is het totaal beschikbare investeringsbedrag op 28 februari 2002 opgelopen tot 1.080.255.320 frank of ruim 26 miljoen euro.

Intussen werden via dit programma in totaal 340 bijkomende sociale woningen gerealiseerd. Dat is goed voor een investeringsbedrag van 950.528.000 frank of 23.562.973 euro. Hierop werden reeds betalingen uitgevoerd ten bedrage van 909.656.928 frank of 22.547.327 euro. De meeste projecten werden opgeleverd in 1999 en 2000, en enkele projec-

Gabriels

ten nog in 2001. Ik zal u een lijst bezorgen met de reeds gerealiseerde projecten. Er blijft op datum van 28 februari 2002 nog een saldo van 170.698.391 frank of 4.231.502 euro dat op verzoek van de provinciale werkgroep Limburg, de PWL, gereserveerd blijft voor twee projecten van de gewestelijke bouwmaatschappij Tongers Huis, die tot op heden nog niet konden worden opgestart omwille van stedenbouwkundige problemen. Het gaat om een project dat voorziet in de opbouw van 26 woningen aan de Siegelsmeer te Tongeren en de vervangbouw van het gemeentehuis van Riemst dat wordt omgebouwd tot 8 sociale woningen.

Contractueel werd de terugbetaling als volgt bepaald : 12 december 2001 : 198.640.000 frank ; 12 december 2005 : 86.110.000 frank ; 12 december 2006 : 355.565.600 frank ; 12 december 2007 : 352.884.000 frank. Op de terugbetalingstermijn is geen uitstel van betaling mogelijk. De VHM neemt in haar kredietvoorwaarden ten overstaan van de initiatiefnemende socialehuisvestingsmaatschappijen pro rata overeenstemmende terugbetalingsschema's op. De VHM, noch de initiatiefnemende socialehuisvestingsmaatschappij zijn op de opgenomen en niet-terugbetaalde bedragen intrest verschuldigd aan respectievelijk het Limburgfonds en de VHM. De VHM zal in voorkomend geval evenwel de eventuele verschuldigde vennootschapsbelasting ten gevolge van de fiscale toevoeging van het goedgunstig voordeel aan de socialehuisvestingsmaatschappij bij haar winst pro rata ten laste kunnen leggen van de initiatiefnemende socialehuisvestingsmaatschappij.

Contractueel is vastgelegd dat de VHM aan de initiatiefnemende socialehuisvestingsmaatschappij kredietopeningen toestaat ten belope van het hierboven vermelde bedrag, eventueel te vermeerderen met intrestopbrengsten. Voor de bepaling van de eventuele intrestopbrengsten wordt 4 percent gerekend. Per 28 februari 2002 bedroeg deze theoretische intrest 2.158.044,51 euro. Deze theoretisch bepaalde intrestopbrengst moet mee geïnvesteerd worden in projecten. Er werd contractueel bepaald dat deze intrest achteraf bij aflossing van de schuld niet aan het Limburgfonds verschuldigd is.

De terugbetaling van een eerste schijf van 20 percent van de opgenomen gelden door de socialehuisvestingsmaatschappij aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij – zoals ik reeds eerder zei aan hetzelfde ritme en tijdschema als de VHM aan het Limburgfonds terugbetaalt -, gebeurde voor het eerst op 12 december 2001. Op die dag werden de in de tabel vermelde bedragen afgenomen van de rekening van de socialehuisvestingsmaatschappijen om de renteloze leningen die ze van de VHM ontvingen, terug te betalen. Met uitzondering van één maatschappij, Ons Dak in Maaseik, beschikten alle initiatiefnemers over voldoende liquiditeiten om de terugbetaling te dragen. De financiële situatie van Ons Dak en de mogelijke oplossing van haar problemen maken momenteel het voorwerp uit van een studie van de financiële diensten van de VHM.

Voor de toekomstige terugbetalingen moet rekening worden gehouden met het feit dat deze woningen ondertussen zijn opgeleverd en opgenomen in het patrimonium van de maatschappij. Deze woningen zullen ook inkomsten genereren, wat op zijn beurt ongetwijfeld een gunstige invloed heeft op de liquiditeitspositie van deze maatschappijen.

De VHM lost de contractueel bepaalde bedragen af aan het Limburgfonds op de vaste vervaldagen, waaromtrent er contact is met de permanente werkgroep Limburg. Het miljard maakt deel uit van een ruimer pakket dat ontleend werd aan een bankconsortium. Deze middelen worden dan ook aan dat consortium terugbetaald.

Het is mijn intentie – en we voeren hierover al etelijke maanden onderhandelingen – om een deel van de LRM-middelen aan te wenden voor sociale huisvesting. Daartoe is een gemengde werkgroep bezig die concrete voorstellen moet uitwerken. We zullen hoe dan ook aan de Vlaamse regering voorstellen doen om tot een rollend fonds te komen waarbij we in de toekomst een soort extra programma op basis van de eigen middelen kunnen inzetten.

De voorzitter : Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de minister, ik dank u voor uw zeer omstandig antwoord. Ik heb toch nog twee bijkomende vragen. Zijn die 340 woningen vandaag volledig bewoond ? Ik laat daarbij de projecten in Tongeren en Riemst buiten beschouwing. Ik veronderstel dat er maar een deel van is aanbesteed. Hebt u daar enig zicht op ?

De financieringsmechanismen in mijn provincie zijn nogal ingewikkeld. De Vlaamse regering heeft een paar maanden geleden beslist dat er 1 miljard frank kan worden uitgetrokken voor Limburg. De heer Keulen zei dat het erg moeilijk zal zijn om van dat bedrag middelen te genereren voor sociale huisvesting. Mijnheer de minister, u maakte daarnet een opening naar een rollend fonds voor een

Heeren

rechtstreekse afname van middelen van de LRM. Is dat een juiste interpretatie ?

Minister Jaak Gabriels : Mijnheer de voorzitter, de lijst die ik u nu bezorg, geeft de stand van zaken van de opbouw van de woningen. Mevrouw Heeren, ik kan u echter niet zeggen of de woningen al dan niet bezet zijn. De verschillende huisvestingsmaatschappijen hebben er in elk geval de beschikking over. De lijst is zeer gedetailleerd.

Op uw tweede vraag kan ik antwoorden dat mijn voorstel daaromtrent bijna klaar is. Ik wil er echter eerst zeker van zijn dat de middelen in een soort rollend fonds terechtkomen. Voorheen ging het om een prefinanciering die achteraf moest worden terugbetaald. Omdat een deel uit het Limburgfonds kwam, dat nu wordt overgedragen naar de provincie, moet het mogelijk zijn de provincie ertoe aan te zetten een deel ter beschikking te stellen van het rollend fonds. Hierdoor zal het bedrag in de toekomst groter worden.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de minister, als ik u goed begrijp, gaat het om de middelen van het Limburgfonds en niet om andere bedragen. Kunt u daar duidelijkheid over verschaffen ?

Minister Jaak Gabriels : Het rollend fonds zal uit een drietal verschillende componenten kunnen bestaan. Daarbij moet de hele Vlaamse situatie, het Limburgfonds vanuit de Limburgse situatie en de eigen middelen van de LRM, in overweging worden genomen. Het is nu nog te vroeg om te zeggen hoe het fonds precies zal worden opgebouwd. Er zal in elk geval een poging worden ondernomen om op basis van de beschikbare middelen iets in de toekomst te creëren.

De voorzitter : Mevrouw Heeren, de door u gevraagde lijst zal u zo dadelijk worden bezorgd.

Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van mevrouw Ann De Martelaer tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de evaluatie van het socialehuurbesluit in het kader van de beoogde doelstellingen

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van mevrouw De Martelaer tot de heer Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de evaluatie van het socialehuurbesluit in het kader van de beoogde doelstellingen.

Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Mevrouw Ann De Martelaer : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, met deze vraag wil ik een aanzet geven tot een evaluatie van het socialehuurbesluit in het kader van de voorgestelde doelstellingen. In het huurbesluit van 20 oktober 2000 werden de inkomensgrenzen om een sociale woning te kunnen betrekken verhoogd. Maatschappijen met een hoog aandeel huurders met een laag inkomen konden de toelating vragen om, na de goedkeuring van een intern toewijzingsreglement annex leefbaarheidsplan, personen met een hoger inkomen in te schrijven.

In 2001 blijken 14 SHM's de toelating tot het inschrijven van personen met een hoger inkomen te hebben bekomen. Dit jaar werd aan één SHM deze toelating verleend. Daardoor werden aan een zestigtal personen en gezinnen sociale woningen toegewezen. Uit de discussies en besprekingen voor de aanpassingen van het socialehuurbesluit kon ik opmaken dat het realiseren van twee belangrijke doelstellingen werd beoogd. Enerzijds wilde men door het toelaten van hogere inkomens, de arme SHM's wat meer financiële input geven, anderzijds beoogde deze maatregel het verhogen van de sociale mix en de leefbaarheid.

Mijnheer de minister, op mijn schriftelijke vraag antwoordde u dat de financiële weerslag van deze maatregel op de SHM's verwaarloosbaar klein is. Door de minieme instroom van personen en gezinnen met een hoger inkomen valt tevens af te leiden dat deze maatregel ook niet de beoogde sociale mix tot stand brengt. In het jaarboek 2001 'Armoe-

De Martelaer

de en uitsluiting' stelden de auteurs De Decker en Pannecoucke reeds dat de kans klein is dat de verhoging van de inkomensgrenzen er zou toe leiden dat hogere inkomens in de sociale huisvesting zouden instromen. Zij argumenteren dat de afgelopen 10 à 15 jaar de modale en zelfs bovenmodale burgers konden instromen, maar dat ze dit blijkbaar niet hebben gedaan. Vanaf een bepaald inkomen wordt eigendomsverwerving een alternatief. De huishoudens die een alternatief hebben, kandideren niet langer voor een sociale huurwoning. Het zijn die huishoudens die deze keuze niet kunnen maken en de woningnood combineren met andere sociale problemen zoals werkloosheid, ziekte, relatieproblemen, enzovoort, die zich inschrijven op een wachtlijst van een SHM. De auteurs besluiten dat deze vaststelling, bovenop de veroudering van de zittende huurders, de realiteit is op basis waarvan een beleid moet worden gevoerd.

U verklaarde ook dat er in de loop van 2002 een uniform socialehuurbesluit voor alle huurders van socialehuurwoningen zal worden opgemaakt. Bij het vaststellen van de inkomensgrenzen zal een evaluatie worden gemaakt van het selectief optrekken van deze inkomensgrenzen.

Mijnheer de minister, het is belangrijk dat de tekst over een nieuw socialehuurbesluit aan de commissie wordt voorgelegd. Met deze vraag hoop ik een begin van evaluatie van het bestaande huurbesluit op gang te brengen. Kunt u de beschouwingen zoals weergegeven in het jaarboek 2001 'Armoede en uitsluiting' over de realisatie van een sociale mix via het nieuwe huurbesluit bijtreden ? Zo ja, welke gevolgen trekt u hieruit ? Zo neen, waarom niet ? U hebt de intentie om nog dit jaar een nieuw socialehuurbesluit te laten goedkeuren. U bent ook reeds bijna 1 jaar Vlaams minister. Wat zijn de krijtlijnen en doelstellingen in dit voor te leggen besluit ?

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Mijnheer de voorzitter, dames en heren, het is correct dat de instroom van hogere inkomens in de socialehuursector beperkt blijft. De realisatie van een sociale mix kan echter uitsluitend worden aangemoedigd door het handhaven van deze hogere inkomensgrenzen, in combinatie met een verhoging van een kwaliteitsvol aanbod aan sociale huisvesting. Om deze reden werd in het Vlaams regeerakkoord ingeschreven dat er tijdens deze zittingsperiode 15.000 bijkomende socialehuurwoningen moeten worden gerealiseerd.

De krijtlijnen van het nieuw sociaalhuurstelsel zijn in feite reeds bepaald in titel VII van de Vlaamse Wooncode. Er moest een eengemaakt sociaalhuurstelsel worden uitgewerkt. Het nieuw socialehuurbesluit van 20 oktober 2000 is beperkt tot het verhuren van socialehuurwoningen door de socialehuisvestingsmaatschappijen. Ik wens echter, in overeenstemming met de Vlaamse Wooncode, één socialehuurbesluit voor alle verhuurders van socialehuurwoningen te realiseren. De krijtlijnen van het socialehuurbesluit van 20 oktober 2000 zullen in wezen behouden blijven, maar worden uitgebreid naar alle verhuurders van socialehuurwoningen. Er zal tevens een evaluatie worden gemaakt van de toepassing van dat socialehuurbesluit, waardoor een aantal zich opdringende bijsturingen en verfijningen kunnen worden doorgevoerd. Het is niet mijn bedoeling om het socialehuurbesluit aan te passen in functie van vernieuwingsdrang. Wat al bestaat, moet worden uitgebreid. Van zodra de besluiten klaar zijn, zullen ze aan het parlement worden meegedeeld.

De voorzitter : Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Mevrouw Ann De Martelaer : Mijnheer de minister, als ik u goed begrijp wilt u het nieuwe socialehuurbesluit aanpassen op de punten die onvoldoende zijn opgenomen.

Ik heb niet echt een antwoord gekregen op mijn eerste vraag. Elk jaar wordt door mensen uit de sector een jaarverslag opgemaakt. Mijnheer de minister, kunt u de conclusies daaruit bijtreden en houdt u er rekening mee in uw beleid ? Houdt u er rekening mee dat de hogere inkomensgrenzen al jaren niet instromen in de socialehuisvesting ? De zittende huurders zijn aan het verouderen, en het zijn vooral huurders zonder alternatief die aankloppen bij de socialehuisvestingsmaatschappijen.

Minister Jaak Gabriels : De basis van het socialehuurbesluit van 20 oktober 2000 blijft overeind, maar wordt uitgebreid. Alle verhuurders van sociale woningen worden er nu bij betrokken.

We willen inderdaad een trendbreuk bereiken door ook hogere inkomens in sociale woningen te laten instromen en op die manier de sociale mix te bekomen. Dat vraagt echter tijd. Alle verantwoordelijken van socialehuisvestingsmaatschappijen drukken me op het hart dat we die weg moeten bewan-

Gabriels

delen. De beheersbaarheid van een socialehuisvestingsmaatschappij hangt hiermee samen.

Ik vind de maatschappelijke doelstelling van de sociale mix echter nog veel belangrijker. Ik verzet me bij de discussie over de invulling van sociale huisvesting tegen alles wat dit doel niet bereikt. Ik streef naar een betere inschaling en inbreiding van het geheel. Experimenten leren dat via inbreiding makkelijker mensen worden aangesproken om erin te stappen.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 14.42 uur.*