

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



Zitting 2001-2002

23 april 2002

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN, HUISVESTING EN STEDELIJK BELEID

Vraag om uitleg van de heer André-Emiel Bogaert tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de werking van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM)

Vraag om uitleg van mevrouw Ann De Martelaer tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de samenwerking en/of fusies van de socialehuisvestingmaatschappijen

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de werking van het premiestelsel in de huisvestingssector

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de uitvoeringsbesluiten van het nieuw socialehuurbesluit van 20 oktober 2000

Vraag om uitleg van mevrouw Ann De Martelaer tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de recente omzendbrief met betrekking tot de toepassing van artikel 6, § 4 van het socialehuurbesluit

Vraag om uitleg van de heer Dirk De Cock tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de acties door het Gentse parket tegen huisjesmelkers

Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid

Dinsdag 23 april 2002

VOORZITTER : De heer Jan Penris

– *De vraag om uitleg wordt gehouden om 14.20 uur.*

Vraag om uitleg van de heer André-Emiel Bogaert tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de werking van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM)

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van de heer Bogaert tot de heer Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de werking van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM).

De heer Bogaert heeft het woord.

De heer André-Emiel Bogaert : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, het is zeker niet mijn bedoeling de soap over de VHM nog eens over te doen. Zo'n belangrijke overheidsinstelling als de VHM moet op een gezonde en normale manier kunnen werken, ook in moeilijke omstandigheden. Dat blijkt nu niet het geval te zijn. Deze commissie heeft een aantal hoorzittingen georganiseerd en commissievergaderingen aan het probleem gewijd. De problematiek en de openvolgende interne en externe audits werden daarbij behandeld.

Op 5 februari 2002 werd in de commissie verslag gegeven over de interne audit van de Vlaamse Gemeenschap naar mogelijke misbruiken, zoals die in een bepaalde krant werd aangehaald. Op 26 februari was er een hoorzitting met vragen en opmerkingen achteraf. Op die vergadering was de heer De Ridder, voorzitter van de raad van bestuur, aanwezig. Op die vergadering werd de motie van de raad van bestuur van de VHM voorgelezen. Mijnheer de minister, u hebt toen een verkeerde interpretatie gegeven aan de beslissing van de raad. In de motie

stond dat er dringend werk moest worden gemaakt van een vernieuwd management. Mijnheer de minister, dat is ook wat u wenst. Er is echter nergens sprake van enige schorsing van personeel, hoewel zowel u als minister-president Dewael na de ministerraad van 1 februari 2002 via de pers hebben bekend gemaakt dat de motie een uitnodiging inhoudt tot schorsing van bepaalde topkaderleden.

Op 22 maart, een maand na de motie van de raad van bestuur, werd tegen administrateur-generaal Lyben en adjunct-administrateur-generaal Rombaut de procedure tot schorsing voor de duur van 6 maanden ingeleid. Als reden werd opgegeven dat dit 'in het belang van de dienst' was. Reeds van begin maart stond in de krant dat de personen in kwestie reeds geschorst waren. Dit was echter niet het geval. Daardoor ontstonden heel wat anomalieën. Jan Modaal kon de zaak maar van op afstand volgen zodat ook voor hem de onduidelijkheid bleef bestaan.

Over de VHM werden een aantal kwakkelde wereld ingestuurd. Een aantal andere gegevens zullen dan weer wel op waarheid berusten. Ik heb het al gehad over de schorsing. Bij een niet onbelangrijk deel van het personeel, van de gebruikers of klanten van de VHM en bij sommige parlementsleden is er enige wrevel over de wijze waarop die VOI thans wordt beheerd en bestuurd. De beheerstoestand is op dit moment niet gezond of normaal. De regering heeft tot prioritaire taak vlug orde op zaken te stellen. De VHM bekleedt een monopoliepositie in de sociale huisvesting in Vlaanderen. Het is dan ook noodzakelijk dat er een normaal beheer wordt uitgeoefend.

Al sinds de tijd van de Grieken krijgen de boodschappers de grootste klappen. Twee van hen zijn aan een psychiatrische behandeling toe en de derde zit op strafdokamp. Ik heb het hierbij over mevrouw Vantorre, de heer Sergeant en de heer De Cat. Er wordt de indruk gewekt dat degenen die

Bogaert

moeten worden geïmplementeerd, de hand boven het hoofd wordt gehouden en dat de boodschappers aan de kant worden geschoven. Mijnheer de minister, indien de indruk onjuist is, dan moet u meehelpen de buitenwacht de correcte informatie te geven.

De reglementering op de vergoedingen voor de buitendienst heeft – onterecht – commotie gewekt. Er was – ten onrechte – kritiek over het ter beschikking stellen van dienstvoertuigen. De waarheid heeft zijn rechten. Onbegrijpelijk is echter dat de derde betrokkene waarvan in de verslagen sprake is, de heer Michel, buiten schot lijkt te blijven. De reden die de heer Lyben daarvoor opgeeft, is dat hem werd verteld dat u hem zou willen schorsen. Hij vond het moreel dan ook niet verantwoord om op zijn beurt zijn prerogatieven ten opzichte van het ondergeschikt personeel waar te nemen. Wat dus wel gebeurt ten aanzien van de top van de VHM, kan diezelfde top niet doen tegenover de ondergeschikten. Dat is voor mij geen valabele reden.

De interne omzendbrief, die op 5 april 2002 via e-mail door de administrateur-generaal aan het personeel werd gestuurd, roept ook een aantal vragen op. Er is sprake van een tijdelijke schorsing. Er staat duidelijk dat alle prerogatieven van de leidend ambtenaren behouden blijven. Die worden ook gebruikt ten aanzien van het personeel en van de financiën.

Mijnheer de minister, er moet orde op zaken worden gesteld, zowel qua interne als qua externe werking. Van in den beginne hebben zowat alle fracties gezegd dat het systeem maar op het juiste spoor kan worden gezet als er ook een audit wordt gedaan van alle betrokken huisvestingsmaatschappijen afzonderlijk en niet alleen van de overkoepelende VHM. Dat is volgens velen de enige goede oplossing om de sector ernstig te saneren. Er komt echter op dat vlak geen schot in de zaak. Men blijft rond de hete brij draaien. Het draait allemaal rond de externe en interne audits van de top, maar over de 118 maatschappijen heeft men het niet.

Waarom lieten de minister-president en de bevoegde minister na de ministerraad van 1 maart uitschijnen dat betrokkenen werden geschorst, hoewel ze zelfs nog niet waren gehoord? Mijnheer de minister, waarom hebt u na de goedkeuring van de motie van de raad van bestuur een maand gewacht om hen op te roepen en te informeren van het voornemen tot schorsing? Waarom werd geen

ambtelijk dossier aangelegd over de heer Michel? Binnen welke termijn wordt de schorsingsprocedure afgehandeld? Waarom gaat u niet in op het voorstel om een audit uit te voeren van de bij de VHM aangesloten erkende huisvestingsmaatschappijen? Zo zou men kunnen nagaan wat er niet alleen aan de top maar ook op het terrein mank loopt.

De voorzitter : Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, deze vraag legt de vinger op de wonde: de mankementen van het optreden van de minister met betrekking tot de eventuele schorsing van topambtenaren. Het is positief dat deze vraag door een lid van de meerderheid wordt gesteld. Dat toont aan dat ook daar vragen rijzen over het optreden van de minister.

Het is een erg vreemd verhaal. De beslissing van de raad van bestuur van de VHM van 26 februari is voor interpretatie vatbaar. Toen de heer De Ridder in onze commissie die tekst heeft voorgelezen, is me dat onmiddellijk duidelijk geworden. Vooral met 'het vernieuwd management' kan men verschillende kanten op. Het kan gaan over een nieuwe manier van werken of een nieuw organisatie-model, maar het kan ook gaan over personen. Blijkbaar heeft de minister onmiddellijk – twee dagen nadien – die laatste interpretatie tot de zijne gemaakt.

Tijdens de voorlezing van de beslissing van de raad van bestuur heeft de minister gezegd dat hij over die beslissing met de voorzitter en de leden van de raad van bestuur zou overleggen. Het is onduidelijk of er wel is overlegd. Als dat zo is, dan is het onduidelijk op welke basis hij tot zijn interpretatie is gekomen. Uiteindelijk heeft de minister de zaak wereldkundig gemaakt. In de wandelgangen wordt gezegd dat datgene wat de minister verkondigt, haaks staat op de interpretatie die de raad van bestuur aan haar eigen beslissing heeft gegeven. Mijns inziens is overleg erg belangrijk. Als er overleg is geweest, dan moet dat tijdens die 48 uur zijn gebeurd. Daarop verklaarde de minister luidop dat een aantal topambtenaren de laan werd uitgestuurd, maar intussen blijft het onduidelijk of er concrete maatregelen op dat vlak zijn genomen.

Mijnheer de minister, gaat u ervan uit dat een paar uitlatingen van de ambtenaren in de pers moeten worden geïnterpreteerd als een beslissing tot schorsing? In dat verband moet worden gesteld dat de regering ondoordacht heeft gehandeld. Als er ernstige aanwijzingen zijn dat een schorsing van

Heeren

een topambtenaar zich opdringt, moet het dossier goed worden voorbereid. Juridisch moet alles in orde zijn en de rechten van de betrokkenen moeten worden gerespecteerd. Ik heb de indruk dat in dit geval het recht op verdediging zo goed als onmogelijk is gemaakt. Wél heeft men wekenlang in de pers moord en brand geschreeuwd, om vervolgens niets meer te doen. Ook de heer Bogaert heeft dat gezegd. Ik verwacht dus van de minister dat hij uiteenzet welke stappen de voorbije weken zijn gezet en wanneer dat precies is gebeurd. Welke juridische stappen zijn gezet? Verder wil ik weten of er inderdaad sprake is van een schorsing. De heer Lyben is overigens ook administrateur-generaal van Vlabinvest. Is hij ook in die hoedanigheid geschorst?

De voorzitter : Mevrouw Baeke heeft het woord.

Mevrouw Anne-Marie Baeke : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, ik sluit me aan bij de vragen van de heer Bogaert en mevrouw Heeren over de schorsing van de topambtenaren. Deze sector verkeert in grote moeilijkheden, en daarom is het bijzonder jammer dat er geen duidelijkheid is over wat er aan de gang is. Ik vraag de minister snel opheldering te verschaffen. De schorsing of de vervanging zijn immers maar een eerste stap. Er moet dringend werk worden gemaakt van de grondige hervorming van de hele sector. De sector staat aan de rand van de afgrond. Ik sluit me ook aan bij de vraag van de heer Bogaert over de audit van de 118 huisvestingsmaatschappijen. De sp.a is terzake vragende partij. Ik heb begrip voor argumenten als kostprijs en het feit dat het veel tijd in beslag zal nemen, maar een audit kan heel wat wantrouwen in de sector wegnemen. Men heeft bovendien een belangrijke troef in handen door het feit dat de controle zal worden overgeheveld naar de Vlaamse overheid. De maatschappij zal moeten weten wat precies zal worden gecontroleerd en de Vlaamse overheid zal moeten weten welke indicatoren en welke materies ze zal controleren. Daarom pleit onze fractie voor een audit.

De voorzitter : De heer De Cock heeft het woord.

De heer Dirk De Cock : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, ook Spirit is vragende partij voor een doorlichting van de 118 socialehuisvestingsmaatschappijen, al was het maar om de sanering die zich aandient met kennis van zaken te laten plaatsvinden. Een veertiental dagen geleden bij de actuele vragen heb ik de vraag ook

gesteld en nu wil ik dit nog eens onder uw aandacht brengen.

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Mijnheer de voorzitter, in verband met de hoorzitting, de toelichting en bespreking ervan in deze commissie over het administratief onderzoek door de Interne Audit en de heer De Ridder, voorzitter van de VHM, wil ik u vooreerst het volgende mededelen. Een tussentijds rapport had betrekking op de dossiers Veilig Wonen te Aalst, de Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen voor Huisvesting te Beringen en Mechelse Goedkope Woning te Mechelen en op de dossiers van twee personeelsleden van de VHM. Het rapport werd afgerond en besproken in deze commissie.

Inmiddels werd een tweede tussentijds rapport, waarbij negen individuele dossiers afgehandeld werden, afgerond. Het betreft vijf socialehuisvestingsmaatschappijen en vier dossiers over VHM-personeelsleden. Het wordt overgemaakt aan het secretariaat van deze commissie om het te verspreiden onder de commissieleden. Ik stel voor om in de commissievergadering bij de regeling van de werkzaamheden af te spreken hoe dit tweede tussentijds rapport verder behandeld zal worden.

Ik ga nu concreet in op de vragen van de heer Bogaert. De Vlaamse regering nam in de vergadering van 1 maart 2002 kennis van het advies van de raad van bestuur van de VHM zoals voorgelezen in de bevoegde commissie van 26 februari 2002. Ze bevestigde in dezelfde vergadering haar instemming met voornoemd advies en gelastte de minister-president van de Vlaamse regering en mijzelf, binnen de respectieve reglementaire en statutaire bepalingen, uitvoering te geven aan voornoemd advies, en de daartoe te nemen maatregelen voor te leggen of mee te delen aan de Vlaamse regering.

Wat het aanstellen van een vernieuwd managementteam betreft, en meer bepaald het voornemen tot schorsing, geef ik u hierbij het chronologische verloop, wat weerlegt dat er lang gewacht werd om aan betrokkenen een voorstel tot schorsing over te maken, maar aantoonde dat, integendeel, binnen de geëigende procedures zo vlug als mogelijk werd opgetreden.

Het advies van de raad van bestuur van de VHM werd aan mij overgemaakt op 26 februari 2002 en ook voorgelezen in de commissievergadering van dezelfde dag. Vervolgens werd het advies toegelicht op een vergadering van de leden van de raad van

Gabriels

bestuur en mijzelf op 5 maart 2002. In de beslissing van de raad van bestuur van 12 maart 2002 is het verzoek aan de minister geformuleerd met betrekking tot tijdelijke maatregelen ten aanzien van de leiding van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

Op 15 maart 2002 tekende de heer Vanhoof, commissaris van de Vlaamse regering bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, beroep aan tegen deze beslissing van de raad van bestuur. Zoals u aanhaalt, werd op 22 maart aan betrokkenen mijn voornemen tot schorsing in het belang van de dienst voor een periode van 6 maanden kenbaar gemaakt. Verwijzend naar het besluit van de Vlaamse regering van 30 juni 2000 houdende de regeling van de rechtspositie van het personeel van sommige VOI's moet ik er u verder op wijzen dat de minister bevoegd is bij zowel tuchtregeling als schorsing in het belang van de dienst voor wat betreft de leidend ambtenaar en de adjunct leidend ambtenaar, maar niet voor de ambtenaren tot en met rang A1 en de ambtenaren van rang A2. Hier zijn respectievelijk de leidend ambtenaar en de raad van bestuur bevoegd. Verder zijn er geen termijnen bepaald voor de schorsingsbeslissing.

Wat het laten uitvoeren van een audit bij de sociale-huisvestingsmaatschappijen betreft, is en blijft het mijn overtuiging, zoals reeds meermaals medegedeeld, dat dit niet alleen tijdrovend maar ook in hoge mate verlamrend zou werken op de realisatie van de doelstelling van de 15.000 sociale huurwoningen. Op het terrein moet in de eerste plaats alle aandacht uitgaan naar de realisatie van deze doelstelling. Dit is een absolute prioriteit van de regering en we moeten ons in de eerste plaats hierop richten. Ik ga op dit aspect ook in bij de volgende vraag in deze commissie van mevrouw De Martelaer.

Mevrouw Heeren, de heer Lyben is niet geschorst in zijn functie bij Vlabinvest en kan er zijn functie verder uitoefenen.

Mevrouw Baeke, de sector staat niet aan de rand van de afgrond. Integendeel, we zijn goed bezig om in de kortst mogelijke termijn een aantal belangrijke initiatieven naar voren te schuiven die ons dichterbij het gestelde doel zullen brengen.

De voorzitter : De heer Bogaert heeft het woord.

De heer André-Emiel Bogaert : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, de opgave van de data is natuurlijk belangrijk, maar ik sta ervan verstomd

dat de heer Vanhoof beroep heeft aangetekend tegen de beslissing van de raad van bestuur. Misschien zal daar later de nodige uitleg over gegeven worden, want de heer Vanhoof wordt geacht de Vlaamse regering te vertegenwoordigen.

Bovendien heeft de minister daarnet verklaard dat we goed bezig zijn. Ik heb dit al veel ministers horen zeggen. Ik vraag me evenwel af wat ze hiermee precies bedoelen. Hoewel de sector zich zeker niet aan de rand van de afgrond bevindt, zijn er een aantal morele en financiële problemen die een oplossing vergen.

Met een aantal interne en externe audits heeft men gepoogd om de moederkoepel door te lichten. Uit de verslagen van de audits van drie van de acht onderzochte SHM's blijkt dat dit onderzoek zeker de moeite is geweest. We mogen trouwens de financiële stromen in de sector niet uit het oog verliezen. Wie de jaarrekeningen van de SHM's eens doorneemt, zal merken dat het hier om redelijk veel geld gaat. Ik vind het anno 2002 geen overbodige luxe om een ernstig bureau binnen een bepaalde termijn een audit te laten uitvoeren. De kosten moeten dan op de werkingskosten van de 118 betrokken SHM's worden overgeheveld.

De minister heeft daarnet verklaard dat dit een verlamrend effect zou hebben op het realiseren van de voorziene 15.000 nieuwe woningen. Ik kan deze verklaring niet aanvaarden. Die woningen worden nu ook niet gerealiseerd. De minister heeft zevenmijlslarzen nodig om de opgelopen achterstand in te halen. Deze achterstand is misschien te wijten aan het feit dat er in het verleden nooit audits zijn uitgevoerd.

Ik blijf alleszins bij mijn stelling. Het uitvoeren van audits zal de realisatie van de doelstellingen van de Vlaamse regering op termijn zeker niet verlammen. Integendeel, ik ben ervan overtuigd dat deze audits een positief effect kunnen hebben en de realisatie van de nieuwe woningen kunnen versnellen.

Deze discussie mag zich evenwel niet tot de moederkoepel beperken. Het is essentieel dat de 118 SHM's beseffen wat er precies gaande is.

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Ik zou hier nog even willen opmerken dat de regeringscommissaris door een vorige, de heer Bogaert allerm minst onbekende minister, is aangesteld. Ik respecteer de autonomie

Gabriels

van de regeringscommissaris. Hij heeft het recht om zijn prerogatieven aan te wenden.

Ik heb hier enkel objectieve feiten vermeld. Bij het innemen van een standpunt moet ik rekening houden met de wettelijke termijn waarin bij een dergelijke procedure is voorzien.

De opmerking van de heer Bogaert over de audits van de SHM's staat haaks op wat ik op verschillende plaatsen over de VHM heb horen zeggen. Veel mensen zijn ervan overtuigd dat het aan het licht komen van bepaalde tekortkomingen een instelling kan paralyseren.

Ik vraag me dan ook af of we die stap nu moeten zetten. De Vlaamse regering heeft prioritaire doelstellingen naar voren geschoven. Het organiseren van al die audits zou het huisvestingsbeleid geen goede dienst bewijzen. Ik bedoel hiermee niet dat audits een inopportuun instrument zijn. Ik wil dit instrument enkel in de context van de huidige prioriteiten plaatsen. We moeten de doelstellingen van het Vlaams regeerakkoord realiseren. Ik wil er trouwens nog even op wijzen dat ik ten tijde van het afsluiten van het Vlaams regeerakkoord nog geen deel uitmaakte van de Vlaamse regering.

De voorzitter : Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : De minister heeft de vraag van de heer Bogaert eigenlijk niet beantwoord. Is er nu iemand geschorst of niet ?

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Ik heb de vragen van de heer Bogaert wel beantwoord. Aangezien we ons momenteel in een tussenfase bevinden, wil ik geen voorbarige uitspraken doen. Volgens de heer Bogaert hebben de minister-president en ikzelf beweerd dat de betrokken mensen geschorst zijn. Dit klopt niet. We hebben gezegd dat ze zullen worden geschorst. Er is een groot verschil tussen zijn en worden. Aangezien de procedure ondertussen zo goed als afgerond is, wil ik hierover verder geen uitspraken doen. We buigen ons momenteel over opvolgingsmaatregelen die het functioneren van de instelling ten goede moeten komen.

De voorzitter : 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 samenwerking en/of fusies van de sociale-huisvestingmaatschappijen

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 samenwerking en/of fusies van de socialehuisvestingmaatschappijen.

Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Mevrouw Ann De Martelaer : Mijnheer de voorzitter, ik zou hier een zeer eenvoudige vraag over de samenwerking of de mogelijke fusie van SHM's willen stellen.

Artikel 29 van de Vlaamse Wooncode stelt dat de VHM en de SHM's de bevoorrechte uitvoerders van het Vlaams woonbeleid zijn. Iedereen weet dat er in Vlaanderen ondertussen 118 SHM's zijn.

In antwoord op een interpellatie van mevrouw Heeren in juli 2001 heeft minister Van Grembergen, toen bevoegd voor huisvesting, verklaard dat hij onmiddellijk na zijn aantreden de opdracht heeft gegeven om de efficiëntie en de effectiviteit van alle SHM's in de loop van de afgelopen jaren aan de hand van vooraf bepaalde indicatoren en criteria te onderzoeken. Uit de besprekingen in deze commissie is gebleken dat dit onderzoek nooit is aangevat.

We hebben deze problematiek weer aangekaart tijdens de begrotingsbesprekingen. Hierbij heeft de huidige bevoegde minister verklaard dat de huisvestingssector op een veel transparantere wijze moest worden georganiseerd. Hij heeft toen onder meer naar de wetenschappelijke en de juridische ondersteuning door de KUL verwezen. Hij heeft toen ook gezegd dat hij de samenwerking op vrijwillige basis tussen SHM's wilde stimuleren.

Tijdens die discussie is naar de Antwerpse situatie verwezen. In Antwerpen zijn zes van de zeven SHM's bereid om samen te werken. Die samenwerking zou concreet gestalte krijgen in de vorm van een federatie.

Tijdens de paasvakantie vernam ik via de pers dat ook de Limburgse huisvestingsmaatschappijen initiatieven tot samenwerking of fusies overwogen. Uit de teneur van het artikel viel veeleer af te leiden dat de socialehuisvestingsmaatschappijen

De Martelaer

vooral de controle en de greep op de sociale huisvesting willen behouden en zich willen organiseren om te kunnen reageren tegen een mogelijke reorganisatie van de sociale huisvesting door de Vlaamse regering.

In het algemeen kunnen we stellen dat onze 118 socialehuisvestingsmaatschappijen zeer ongelijk zijn verdeeld in Vlaanderen. Onderzoek leert me dat steden een aantal – vijf tot acht – maatschappijen tellen. In andere gebieden, zoals de provincie Vlaams-Brabant, zijn een aantal gemeenten helemaal niet aangesloten bij een dergelijke maatschappij. Ook zijn er heel kleine socialehuisvestingsmaatschappijen maar ook ontzettend grote, en die laatste vooral in de steden. Elke maatschappij heeft zo een beetje haar eigen cultuur en aanpak. Er is sprake van een grote diversiteit.

Naar aanleiding van een actualiteitsdebat begin maart hebben we een motie van aanbeveling opgesteld. In punt C van die motie vroegen we om samenwerking of fusies van socialehuisvestingsmaatschappijen te stimuleren, op basis van een screening van die maatschappijen. Mijnheer de minister, ik had graag van u vernomen of u van plan bent toe te kijken hoe de sector zich organiseert of reorganiseert. Hebt u, zoals beloofd tijdens de begrotingsbesprekingen, stimulansen tot samenwerking uitgewerkt? Ik vernam van u graag de stand van zaken en het tijdschema hiervan.

De voorzitter : Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, ik probeer ook steeds de positieve kanten te zien van wat het voorbije jaar is gebeurd in deze sector. Positief voor mij en voor mijn partij is dat slapende maatschappijen in deze sector – laten we eerlijk zijn, die hebben we in Vlaanderen ook – wakker beginnen te worden. We mogen het kind niet met het badwater weggooien : er zijn ook heel veel goed werkende maatschappijen, grote en kleine. Uit wat u in het verleden hebt gezegd, ook tijdens de begrotingsbesprekingen, heb ik opgemaakt dat u zelf geen stimuli zou uitwerken of oproepen tot fusie aangezien dit van onderuit moet groeien. Ik denk dat deze evolutie inderdaad aan de gang is. In het actualiteitsdebat hadden we het over rationalisaties, schaalvergroting en professionalisering. Dit zijn drie principes die heel belangrijk zijn voor onze partij. We zullen maatschappijen daartoe moeten ondersteunen. Niet iedereen is immers even handig om dat te realiseren.

Aan de andere kant is schaalvergroting niet altijd een oplossing. Er zijn ook heel kleine maatschappijen die waardevol werk leveren in de werkgebieden waarvoor ze verantwoordelijk zijn. De opsplitsing die we vandaag kennen in de huur- en de koopsector is voor de consument, de klant, – voor de burger, zoals dat in uw partij heet –, voor de mensen dus, niet duidelijk. Vaak weten ze niet op welke maatschappij ze een beroep moeten doen. Vandaar dat die opdeling tussen beide sectoren op middellange termijn het best zou worden afgebouwd. Mijnheer de minister, deelt u deze mening? Gaat de Vlaamse regering voorzien in stimuli om zo een rationalisatie te krijgen op het Vlaams grondgebied?

De voorzitter : De heer Van der Poorten heeft het woord.

De heer Mark Van der Poorten : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, ik wil hier aan toevoegen dat ik blijf betreuren dat wordt gesuggereerd dat veel maatschappijen hun werk niet doen of niet in staat zouden zijn dit te doen, en dat de oorzaak daarvan telkens te zoeken zou zijn bij henzelf. Dat hoor ik hier al lang. Deze stelling wordt als een gif de wereld ingestuurd. De realiteit is heel anders. Op het terrein zijn er heel veel mensen met een grote inzet en dienstvaardigheid en met een sterke wil om heel actief te zijn met hun maatschappij en dingen te verwezenlijken.

We moeten oog hebben voor totaal andere factoren die deze mensen belemmeren in hun werk. De fout ligt immers vaak bij de politiek. Ik heb het dan over factoren inzake wetgeving. Dan denk ik bijvoorbeeld aan de ruimtelijke ordening. We verplichten de maatschappijen om meer inbreidingsgericht te werken. Dat is veel moeilijker dan gronden buiten de kernen aan te snijden. We hebben de maatschappijen verplicht om de woonbehoeftestudie te consulteren, enzovoort.

Ook andere factoren in de regelgeving en diverse subsidiemechanismen spelen een rol. Mevrouw De Martelaer, ik zie u lachen. Die toon zal wellicht sinds lang worden aangehouden bij Agalev. Ik betreur dat. Er zijn heel veel mensen en maatschappijen actief die het heel goed menen en die echt vooruitgang willen, maar de logheid van de voorgedij die we vaak hebben vastgesteld, belet die mensen om degelijk en snel werk te leveren en mee te werken aan het realiseren van een groot aantal woningen. Wat dat betreft betreft, herinner ik eraan dat de regering het doel van 15.000 woningen heeft gesteld. Ik betwijfel echter of dit haalbaar zal zijn.

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Mijnheer de voorzitter, geachte leden, tijdens de begrotingsbesprekingen 2001-2002 heb ik inderdaad verklaard dat de huisvestingssector op een veel transparantere manier kan worden georganiseerd. Ik heb er ook, zoals u zegt, onmiddellijk aan toegevoegd dat het niet het geschikte moment was om een institutioneel debat te voeren over eventuele fusies. Op het terrein moeten echter acties worden ondernomen om die te stimuleren. In Antwerpen, Gent en andere steden hebben we terzake gesprekken op gang gebracht. Ik hoop dat we daarvan in de kortst mogelijke tijd spontaan en vanuit de basis een complete implementatie krijgen. De aanzet is gegeven. Ik verwacht heel veel van de basis om dit te bereiken.

We mogen ons niet laten verleiden een institutioneel debat te voeren. Onze hoofddoelstelling is het dienen van de mensen of burgers. Mevrouw Heeren, de moderne democratieën zijn gebouwd op de basisrechten van 'le droit de l'homme et du citoyen'. De burgerrechten geven aan wat wij bedoelen met mensenrechten. Dat is in se identiek hetzelfde. Daarin een onderscheid trachten te maken, is hetzelfde als zeggen dat de burgers misschien welsteller zijn dan de mensen. Dit heeft daar niets mee te maken. Het gaat om een juridische term om duidelijk te maken waarover wij het hebben, namelijk de mensen die het nodig hebben. Dat moet onze prioriteit zijn.

Bij het ontwikkelen van de stimuli om op vrijwillige basis samen te werken, is het doel onder meer de afwerking van 15.000 socialehuurwoningen. Dit houdt in dat een aantal maatschappijen en steden en gemeenten de uitdaging zijn aangegaan. Het gaat hierbij niet enkel om Antwerpen en Gent. Ze hebben onmiddellijk geantwoord dat ze dit project ten volle steunen. Ik ben ervan overtuigd dat we zo het doel centraal stellen.

Momenteel zijn zowel de voorstellen tot remediëring van de huidige subsidiemechanismen als de verdere uitwerking van de PPS in voorbereiding. Mevrouw De Martelaer, deze twee elementen zijn heel belangrijk omdat ze stimuli inhouden voor een schaalvergroting en het creëren van een efficiënte toestand. Ik veroordeel geen enkel lid van een maatschappij die bij de zaak betrokken is. We hebben daar het recht niet toe. We hebben daarvoor de resultaten van een veel grondiger doorlichting nodig. Sommigen vragen die ook. Door het doel centraal te stellen, zal de samenwerking veel sneller gebeuren dan wanneer we een institutioneel debat zouden voeren.

De voorzitter : Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Mevrouw Ann De Martelaer : Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord. Aan de collega's van CD&V zou ik willen zeggen dat ik met mijn vraag geen waardeoordeel wou geven over het al dan niet goed werken van een bepaalde maatschappij. Ik wou enkel weten in welke mate de zaak wordt aangepakt en hoe de reorganisatie wordt doorgevoerd.

Mijnheer de minister, in uw antwoord hebt u het over een vrijblijvende aanpak vanuit de sector en over het voeren van gesprekken met die sector. De doelstelling is te komen tot de afwerking van 15.000 extra woningen.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de werking van het premiestelsel in de huisvestingssector

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 de werking van het premiestelsel in de huisvestingssector.

Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, daarnet was er een vraag over de interne audit van de bouwmaatschappijen. Het zou ook relevant zijn na te gaan wat het effect is van een premiestelsel van de Vlaamse overheid.

Mijnheer de minister, een aantal jaren geleden is er wel een studie gemaakt die deze zaak ten dele behandelde. Tot mijn grote verbazing waren er veel meer voordelen voor de federale dan voor de Vlaamse overheid voor wat het fiscale onderdeel betreft. Misschien hebt u al de opdracht gegeven om een studie te maken over de effecten van premiestelsels.

In het verleden bestonden er verscheidene stelsels. Op tweeëneenhalf jaar tijd heeft deze regering de tegemoetkoming met betrekking tot de leninglast

Heeren

afgeschafft. Na een jaar waarin er niets is gebeurd, heeft uw voorganger, de heer Sauwens, een premie ingevoerd voor nieuwbouw en renovatie. Ik heb ook de inspanning gedaan na te gaan welke bedragen in de begroting zijn ingeschreven. In 1995 werd er door de Vlaamse overheid 1.850 miljoen frank geïnvesteerd in de premiestelsels. In de begroting van 2002 is dat voor nieuwbouw en renovatie 1.184 miljoen frank. Dit is een gevoelige daling.

Kandidaat-eigenaars zijn in elk geval zeer tevreden met een toch wel substantiële premie. Wat de nieuwbouwpremie betreft, gaat het om bijna 300.000 frank. De vraag is natuurlijk hoe het nu verder moet. Het systeem is immers beperkt in de tijd. Ik heb deze vraag begin maart ingediend omdat het stelsel precies één jaar in werking was. Het loopt tot 30 september 2002. Eind vorig jaar heb ik een poging gedaan om van de administratie cijfers over de aanvragen te krijgen. De definitieve cijfers van 2001 waren echter niet beschikbaar. Mijnheer de minister, ik veronderstel dat u die wel hebt en dat u ze ons zult meedelen.

Het is belangrijk dat mensen weten waar ze aan toe zijn. Ik krijg nog steeds vragen van gefrustreerde mensen die destijds geen gebruik konden maken van de tussenkomst in de leninglast (TIL). Er werd anderhalf jaar geleden een vacuüm gecreëerd. Het zou erg jammer zijn mocht dit nu opnieuw gebeuren. Uiteindelijk gaat het om jonge mensen met bouwplannen. Ze brengen alles in rekening om te kunnen bouwen. Die premie is dan ook belangrijk.

Mijnheer de minister, vindt u dat de eigendomsverwerving verder moet worden ondersteund via het verlenen van enerzijds de renovatiepremie en anderzijds de nieuwbouwpremie ? Hebt u reeds maatregelen genomen of zult u dat doen om het premiestelsel dat over vijf maanden afloopt, verder te laten bestaan ? In de begroting van 2002 is er immers een groter bedrag uitgetrokken.

Het huidige systeem van nieuwbouwpremie is beperkt tot de woningbouw- en de woonvernieuwingsgebieden. Het stelsel van de renovatie is beperkt tot dertien steden. Is die beperking nog houdbaar, vooral voor de renovatiepremie ? De prijsstijgingen van bouwgronden doen zich niet enkel voor in die steden.

Komt het budget dat in 2001 werd uitgetrokken en dat werd ingeschreven in 2002 tegemoet aan de vraag ? Zijn er overschotten op de begroting ? In-

dien ja, dan zou dit erop wijzen dat er onvoldoende aanvragen zijn of dat er geen nood aan is. Kunt u een overzicht geven van het aantal gevraagde en goedgekeurde nieuwbouw- en renovatiepremies per regio met het overeenstemmende premiebedrag en dit sinds het opstarten van het stelsel ? We zijn nu een jaar verder. Voor 2001 moeten er toch cijfers voorhanden zijn ! Ik heb slechts onvolledige gegevens gekregen.

De voorzitter : Mevrouw Baeke heeft het woord.

Mevrouw Anne-Marie Baeke : Mevrouw Heeren, u had het daarnet over een studie over de effectiviteit. Als ik goed ben geïnformeerd, dan zou het HIVA zo'n studie hebben gemaakt in opdracht van de Vlaamse overheid afdeling Woonbeleid. In de studie werd de effectiviteit van de overheidssteun inzake eigendomsverwerving onderzocht. Ik ben niet zeker of de informatie correct is. Het zou goed zijn indien deze commissie de resultaten zou krijgen. We moeten immers zicht hebben op de wijze waarop met de premies wordt omgegaan. We moeten ook weten of hiermee de juiste doelgroepen worden bereikt.

Mijn fractie vraagt dat er aandacht wordt geschonken aan een premie voor aankoop en renovatie. Dat is een belangrijk instrument als het gaat over de problemen qua ruimte, de prijzen van bouwgronden, het tegengaan van de leegstand en de terugkeer naar gemeenten en steden.

Inzake de aankoop heeft de federale overheid reeds impulsen gegeven via de verlaging van de registratierechten. Ik vermoed dat daar verder aan kan worden gewerkt. Voor renovatie is er meer ondersteuning nodig. Heel wat mensen kunnen een woning kopen maar hebben dan geen financiële middelen meer over voor de renovatie. Een systeem van voorschotten zou kunnen zorgen voor soelaas. Kopers zouden vooraf al een aantal premies kunnen krijgen die nadien worden verrekend.

De voorzitter : De heer de Cock heeft het woord.

De heer Dirk De Cock : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, ook mijn fractie vraagt aan de regering het systeem voor – vooral – renovatie en inbreiding opnieuw in overweging te nemen en er de nodige aandacht aan te besteden. Hierdoor zou de overheid nieuwe incentives kunnen geven.

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Mijnheer de voorzitter, geachte leden, of de eigendomsverwerving moet ondersteund worden door het toekennen van een substantiële premie, is zeer zeker een pertinente vraag. Ze is wel nogal eng gericht op de premie. Het probleem in verband met de eigendomsverwerving in Vlaanderen wordt enkel gekoppeld aan het toekennen van een substantiële premie.

Ik wens het probleem te plaatsen in een ruimere context en na te gaan voor welke doelgroep eigendomsverwerving momenteel haalbaar is zonder overheidssteun. Aan de hand van deze bevindingen kan worden onderzocht welke doelgroep wél een incentive nodig heeft voor de realisatie van een eigen woning en hoe groot die incentive moet zijn om effectief te zijn. Nadien moeten we nagaan welk soort impuls we moeten geven. Het is daarbij belangrijk dat ze zowel voor de eindgebruiker – maximaal nut – als voor de overheid – minimale kost – zo efficiënt mogelijk is. Teneinde zo vlug mogelijk uitsluitsel te hebben over de eigendomsverwerving, heb ik aan de administratie de opdracht gegeven een antwoord te geven op deze vragen.

Het is ook mijn bekommernis de regelgeving op dat vlak te vereenvoudigen en op elkaar af te stemmen waar nodig. Hiervoor werd een externe opdracht uitgeschreven op korte termijn. De offerte-aanvraag zal binnenkort klaar zijn. De resultaten van zowel het onderzoek van de administratie als de externe opdracht moeten er toe leiden dat na afloop van het huidige premiestelsel een nieuw premiestelsel kan worden ingevoerd.

Het huidige premiestelsel voor nieuwbouw is beperkt tot de woningbouw- en de woonvernieuwingsgebieden. Het stelsel voor renovatie is beperkt tot woningen gelegen in dertien steden. Op uw vraag of dergelijke beperking nog langer houdbaar is, verwijs ik naar de opdrachten die aan de administratie werden gegeven. Hierbij moet ook het impulsprogramma met betrekking tot de renovatiepremie worden geëvalueerd om de knelpunten te detecteren en er een antwoord op te geven. Tevens zal in het kader van vermelde opdracht onderzocht worden welke incentive het meest effectief is.

Bij het begroten van het budget van de renovatiepremie werd uitgegaan van ongeveer 1.000 tegemoetkomingen op jaarbasis. Bij de nieuwbouwpremie waren dat er ongeveer 3.200. Toch wens ik nu reeds enkele opmerkingen te maken. Wat het aantal goedkeuringen betreft, dient men rekening te houden met de behandelingstermijn van de dossiers door de provinciale diensten. Voor de renovatie-

premie blijkt bijvoorbeeld dat er tussen 1 maart 2001 en 28 februari 2002 641 aanvragen voor het bekomen van een renovatiepremie zijn goedgekeurd. Bijgevolg kunnen we voor 2002 op jaarbasis bij een gelijkblijvend aantal aanvragen een groter aantal goedkeuringen verwachten dan tot nu het geval was, omdat een aantal goedkeuringen het resultaat is van aanvragen uit 2001. Met andere woorden, tussen 1 maart 2001 en 28 februari 2002 zijn 1.016 aanvragen ingediend om een renovatiepremie te bekomen. Wij weten nu dat ongeveer 15 percent van de aanvragen wordt geweigerd omdat ze niet in overeenstemming zijn met de voorwaarden. Hieruit kan dus worden afgeleid dat in 2002 wellicht meer dan 850 dossiers zullen worden goedgekeurd. We hadden gerekend op 1.000 goedkeuringen, wat betekent dat we op budgettair vlak goed zitten.

Voor de nieuwbouwpremie liggen de zaken anders. Tussen 1 maart 2001 en 28 februari 2002 zijn 618 dossiers aangevraagd. 312 dossiers werden goedgekeurd. Het aantal geweigerde dossiers ligt hoger dan bij de renovatiepremie. De 3.200 vooropgestelde tegemoetkomingen worden dus niet bereikt.

Veel gemeenten zijn vragende partij om de renovatiepremie uit te breiden over heel het Vlaams Gewest en ze niet te beperken tot de dertien kernsteden. De evaluatie van het stelsel en het extern onderzoek zullen mij moeten toelaten hierover een gefundeerde beslissing te nemen.

In uw vierde vraag verzoekt u me een overzicht te geven van het aantal gevraagde en goedgekeurde nieuwbouw- en renovatiepremies per regio en het daarmee overeenstemmende premiebedrag sinds het nieuwe premiestelsel in voege is.

Zowel het renovatie- als het nieuwbouwpremiestelsel werden van kracht op 1 maart 2001. De cijfergegevens hebben betrekking op de periode van 1 maart 2001 tot 28 februari 2002. Deze cijfers geven bijgevolg een overzicht van één jaar werking. Men moet er wel rekening mee houden dat in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 2001 is bepaald dat voor het bekomen van de nieuwbouwpremie de aanvraag van de bouwvergunning voor de op te richten woning ten vroegste mag zijn ingediend op de datum van inwerkingtreding van het besluit. Deze bepaling heeft ertoe geleid dat het aantal aanvragen voor het bekomen van de nieuwbouwpremie in het begin maar traag steeg. In maart 2001 waren er bijvoorbeeld nog geen aanvragen.

Gabriels

Wat het aantal aanvragen van de nieuwbouwpremie in 2001 betreft, waren er in Antwerpen 58, in Vlaams-Brabant 73, in Limburg 52, in Oost-Vlaanderen 153 en in West-Vlaanderen 147. Het totaal voor het Vlaams Gewest bedraagt voor 2001 483 aanvragen. Wat het aantal aanvragen van de nieuwbouwpremie in 2002 betreft, zijn er tot vandaag in Antwerpen 24, in Vlaams-Brabant 15, in Limburg 9, in Oost-Vlaanderen 35 en in West-Vlaanderen 52. Het totaal voor het Vlaams Gewest bedraagt 135 voor 2002. Voor 2001 en 2002 samen zijn er dat in Antwerpen 82, in Vlaams-Brabant 88, in Limburg 61, in Oost-Vlaanderen 188 en in West-Vlaanderen 199. Het totaal voor het Vlaams Gewest voor 2001 en 2002 bedraagt 618.

Hoe zit het met de goedkeuringen van de nieuwbouwpremie ? Ik geef eerst de cijfers voor 2001. Op 58 aanvragen in Antwerpen zijn er 15 goedgekeurd. Op 73 aanvragen in Vlaams-Brabant zijn er 17 goedgekeurd. Op 52 aanvragen in Limburg zijn er 19 goedgekeurd. Op 153 aanvragen in Oost-Vlaanderen zijn er 65 goedgekeurd. Op 147 aanvragen in West-Vlaanderen zijn er 61 goedgekeurd. Het totaal voor het Vlaams Gewest bedraagt 177 goedkeuringen tegenover 483 aanvragen. Wat de cijfers voor 2002 betreft, moet men rekening houden met het feit dat de goedkeuringen ook betrekking kunnen hebben op aanvragen uit 2001. Op 24 aanvragen in Antwerpen zijn er 17 goedgekeurd. Op 15 aanvragen in Vlaams-Brabant zijn er 24 goedgekeurd. Op 9 aanvragen in Limburg zijn er 14 goedgekeurd. In die laatste gevallen gaat het ook om goedkeuringen van aanvragen uit 2001. Op 35 aanvragen in Oost-Vlaanderen zijn er 39 goedgekeurd. Op 52 aanvragen in West-Vlaanderen zijn er 41 goedgekeurd. Het totaal voor het Vlaams Gewest bedraagt 135 goedkeuringen tegenover 135 aanvragen. In totaal zijn er in 2001 en 2002 618 aanvragen gebeurd. Daarvan zijn er 312 goedgekeurd. De tegemoetkoming bedraagt 7.500 euro per dossier. Het totaal bedrag voor het Vlaams Gewest is dus 2,34 miljoen euro.

In het gehele Vlaams Gewest waren er in 2001 876 aanvragen voor het bekomen van een renovatiepremie. Daarvan zijn er 482 goedgekeurd. In 2002 waren er 140 aanvragen en 159 goedkeuringen. Het totaal is 1.016 aanvragen waarvan 641 goedkeuringen. De tegemoetkoming bedraagt 7.500 euro per dossier, of een totaal van 4.807.500 euro.

Tot besluit kan ik stellen dat de nieuwbouw aan krachtiger incentives toe is. Ik heb de administratie

opgedragen daarover na te denken. Er is daarover trouwens een extern uit te voeren studie besteld.

De voorzitter : Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik dank de minister voor zijn uitgebreid antwoord. Ik wil hier alvast mijn verbazing verwoorden over het lage aantal inschrijvingen en over het laag percentage goedgekeurde dossiers. Het zou erg interessant zijn te weten waarom een dossier niet wordt goedgekeurd. Verder kunnen we niet blijven doorgaan met de creatie van allerlei premiestelsels. Daarom lijkt het nuttig het bestaande stelsel eens te vergelijken met de stelsels die in het verleden in voege waren. Men heeft altijd veel kritiek geuit op de oude tegemoetkoming in de leningslasten of de TIL. Ik herinner me dat toenmalig minister Peeters op de proppen kwam met een verzekering tegen inkomensverlies. Hij wou daarvoor veel geld vrijmaken en de middelen voor de tegemoetkoming in de leningslasten halveren. Het resultaat was dat de middelen voor de TIL niet langer volstonden. Op het laatst waren er trouwens nog maar zeer weinig aanvragen voor de TIL.

Ik zou de minister willen vragen of we in de commissie de resultaten van het studie- en denkwerk kunnen onderzoeken. Als het kan zou dat het best nog voor het eind van het zittingsjaar gebeuren.

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : We hebben dat studiewerk besteld. In het najaar willen we met een nieuw premiestelsel voor de dag komen, maar er is meer dan dat. Ook het systeem van de sociale leningen moet opnieuw worden bekeken. Beide stelsels samen moeten ervoor zorgen dat de behoeften worden gelenigd. De pijnpunten zijn nu min of meer in kaart gebracht. Het is de bedoeling die met een efficiënt premiestelsel weg te werken.

De voorzitter : Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mevrouw Baeke had het over een studie. Gaat het over de studie over eigendomsverwerving ? Die studie behandelt niet de gevolgen van de premiestelsels waarover we het hier hebben.

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Mevrouw Baeke had het over de studie over eigendomsverwerving.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de uitvoeringsbesluiten van het nieuw socialehuurbesluit van 20 oktober 2000

Vraag om uitleg van mevrouw Ann De Martelaer tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de recente omzendbrief met betrekking tot de toepassing van artikel 6, § 4 van het socialehuurbesluit

De voorzitter : Aan de orde zijn de samengevoegde vragen om uitleg van de heer Decaluwe tot de heer Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de uitvoeringsbesluiten van het nieuw socialehuurbesluit van 20 oktober 2000 en van mevrouw De Martelaer tot minister Gabriels, over de recente omzendbrief met betrekking tot de toepassing van artikel 6, § 4 van het socialehuurbesluit.

De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, op het eerste gezicht is dit een vrij technisch probleem, maar het heeft wel verstrekkende gevolgen voor de huurders. Minister Anciaux, een van de vorige ministers van Huisvesting, vaardigde het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 tot reglementering van het socialehuurstelsel uit. Dit besluit verving het socialehuurbesluit van september 1994. In de loop van datzelfde jaar werd dit besluit echter door de toenmalige minister opnieuw ingetrokken wegens niet uitvoerbaar. De uitgevaardigde uitvoeringsbesluiten werden eveneens ingetrokken.

Inmiddels is een nieuw socialehuurbesluit goedgekeurd. Dit besluit van 20 oktober 2000 is van kracht met ingang van 1 januari 2001. De desbetreffende uitvoeringsbesluiten zijn in het voorjaar van 2001 aan het bevoegde kabinet overgemaakt met het oog op hun goedkeuring. Het betreft besluiten over de inschrijvingsregisters, het type van huurovereenkomst en de huurlasten. Die besluiten moesten door de Vlaamse regering worden goedgekeurd. Daarnaast moet de minister van Huisvesting ook nog twee besluiten over het inschrijvings-

bewijs en de beroepen goedkeuren. De goedkeuring van deze besluiten laat erg lang op zich wachten. Hierdoor rijzen er vragen over de rechtszekerheid van de thans gebruikte huurcontracten.

Volgens het recentste besluit van de Vlaamse regering, van 20 oktober 2000, moet immers het type van huurovereenkomst dat is opgelegd in uitvoering van het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 nog steeds worden gebruikt, in afwachting van de goedkeuring van de huurovereenkomsten van het nieuwe type. Dat betekent concreet dat in die 'oude' huurovereenkomst bepalingen staan die in strijd zijn met de inhoud van het huurbesluit van 20 oktober 2000 en met de Vlaamse Wooncode, onder meer wat de eigendomsvoorwaarden en de beëindiging van de huurovereenkomst betreft.

Graag stel ik u hierover enkele vragen, mijnheer de minister. Ten eerste : het gebrek aan een uitvoeringsbesluit over de registers roept vragen op. De erkende vennootschappen moeten ook in dit geval nog het 'oude' uitvoeringsbesluit respecteren, zoals expliciet is bepaald in het besluit van 20 oktober 2000. Dat nieuwe huurbesluit verschilt van het oude, nog geldige, besluit wat de volgorde van de voorrangsregels betreft. Kunt u mij meedelen of de rechtszekerheid van de kandidaat-huurders daardoor niet in het gedrang komt ? Zijn de regeringscommissarissen met dit probleem al geconfronteerd ?

Ten tweede : erkende vennootschappen die de Domus Flandriawoningen verhuren, zijn verplicht twee verschillende reglementeringen omtrent inkomensgrenzen, eigendomsvoorwaarden en voorrangsregels te hanteren. Kunt u mij zeggen wanneer deze woningen, die dus nog moeten worden verhuurd volgens het socialehuurbesluit van 29 september 1994, ook volgens het huurbesluit van 20 oktober 2000 kunnen worden verhuurd ? Als de mensen verhuizen, krijgen ze met een nieuw systeem te maken. Hoe rijmt men dat aan elkaar ?

Ten derde : u hebt volgens persberichten aan de erkende vennootschappen een rondzendbrief overgemaakt. Daarin wordt meegedeeld dat zij de aanvragen om te mogen afwijken van de toelatings- en toewijzingsregels slechts nog pro forma aan de VHM moeten toesturen. De VHM moet zich niet meer over de opportuniteit ervan maar alleen over de wettelijkheid uitspreken. Indien er geen opmerkingen zijn, moet de VHM zelfs niet meer reageren. Kunt u mij meedelen over welke wettelijkheid u het hebt ? Vreest u niet dat de verregaande versoepeling opnieuw het lokaal dienstbetoon in de

Decaluwe

hand zal werken ? Kunt u een bepaling die is vastgelegd in een besluit van de Vlaamse regering op die manier minimaliseren ?

De voorzitter : Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Mevrouw Ann De Martelaer : Ik heb over dit onderwerp een interpellatieverzoek ingediend. Mijn interpellatie werd uiteindelijk omgezet in een vraag om uitleg. Mijn vraag gaat ten dele over de derde vraag van de heer Decaluwe, maar raakt ook nog andere aspecten aan.

In het socialehuurbesluit wordt onder afdeling IV de toewijzing van de woningen en de controle op die toewijzing bepaald. Naast een toewijzing op basis van een chronologische volgorde bestaan er ook een aantal voorrangregels. Verder moeten de maatschappijen rekening houden met de leefbaarheid en de rationele bezetting van de woningen. Elk beslissingsorgaan van elke socialehuisvestingsmaatschappij diende in dit kader een intern toewijzingsreglement op te stellen. Indien de maatschappij personen wenst in te schrijven onder de voorwaarden van artikel 2 paragraaf 3, dat zijn de mensen met een hoger inkomen, met de doelstelling een sociale mix te bereiken, dient de maatschappij een leefbaarheidsplan op te maken. In afdeling 5 onder artikel 7 van datzelfde huurbesluit worden de mogelijke afwijkingen gestipuleerd. Zowel de toewijzingsreglementen als de leefbaarheidsplannen van de socialehuisvestingsmaatschappijen moeten door de afdeling Woonbeleid van de Vlaamse Gemeenschap goedgekeurd worden.

Recentelijk werd aan de socialehuisvestingsmaatschappijen een omzendbrief gestuurd waarbij de minister onder meer vermeldt dat de VHM de opdracht krijgt de toepassing van artikel 6 paragraaf 4 van het socialehuurbesluit in de toekomst op een andere manier te benaderen. Ik zal een paragraaf uit deze brief voorlezen. 'In de plaats van op elke vraag tot afwijking individueel te antwoorden, zal de VHM zich bij de toepassing van artikel 6 paragraaf 4 van het socialehuurbesluit concentreren op een wettigheidstoets en niet langer op een opportuniteitsbeoordeling. Het antwoord van de VHM zal dan ook uitsluitend betrekking hebben op aspecten met betrekking tot de wettelijkheid. Dit betekent dat bij het verstrijken van de in het socialehuurbesluit voorziene termijn de socialehuisvestingsmaatschappij de afwijking kan toepassen. Het is echter wel van belang dat zonder een wijziging van het socialehuurbesluit elke afwijking aan de

VHM meegedeeld wordt. Deze motivatie kan betrekking hebben op bijvoorbeeld de zorg voor de optimale leefbaarheid of op de individuele situatie van de kandidaat-huurders. In beide gevallen moet in de motivatie een grondige afweging van de verschillende belangen naar voren worden gebracht.' Persoonlijk vind ik dit een zeer moeilijke en onduidelijke passage. Heel wat maatschappijen weten ook niet hoe ze dit moeten interpreteren, of ze weten het misschien juist wel.

Een van de bezorgdheden waarmee rekening werd gehouden bij de opmaak van het socialehuurbesluit was het geven van enige vrijheid aan de socialehuisvestingsmaatschappijen, dit door middel van het intern toewijzingsreglement en het leefbaarheidsplan, maar willekeurige toewijzingen zouden zeker niet toegelaten worden.

Het is duidelijk dat wettelijke reglementeringen met betrekking tot toewijzing in de sociale huisvesting erg belangrijk zijn. We hebben dit kunnen vaststellen bij de verschillende audits. Twee maatschappijen, namelijk de Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen en de Goede Woning uit Aalst, zijn in de verschillende audits op dat vlak diverse malen naar voren gekomen omdat er op dat punt problemen waren.

Momenteel kan de socialehuisvestingsmaatschappij die op vlak van toewijzing de regelgeving met een korrel zout neemt, door de raad van bestuur van de VHM onder positieve voogdij worden geplaatst. Recent vroeg de raad van bestuur van de VHM de positieve voogdij aan voor de socialehuisvestingsmaatschappij in Beringen. De minister moet zich hierover nog altijd uitspreken.

Ik wil even ingaan op dit specifieke geval. Uit verslagen blijkt dat de inspectie van de VHM reeds sedert 1996 opmerkingen maakt. Dat is bovendien besproken op de raad van bestuur. In Beringen worden er twee registers bijgehouden : één register met Belgische kandidaten en één met niet-Belgische. In de notulen van de raad van bestuur heb ik dit onderwerp negenmaal opgemerkt. Eind 2001 is beslist om aan die situatie iets te veranderen, maar dit is tot op heden nog niet gebeurd.

Ik had graag vernomen, mijnheer de minister, of u via een omzendbrief het toewijzingsbeleid, zoals vastgelegd in het besluit van de Vlaamse regering, kunt veranderen ? Opent u met deze omzendbrief, onder het mom van de aanpak van de problematiek van de leefbaarheid van sociale woonwijken, niet de deur tot willekeurige toewijzingen en favoritisme ? Wat verstaat u onder reële leefbaarheids-

De Martelaer

problemen ? Is er geen nood aan een wetenschappelijke onderbouwing van het begrip leefbaarheid, aan methodieken en aan manieren om de leefbaarheid te bevorderen ? Hoe zult u – in afwachting van het ontwerp van decreet op de toezichthouders dat de controlefunctie toewijst aan de administratie – in overleg met de VHM een instrument uitwerken dat de toewijzingen controleert ? Wat zult u doen met het voorstel van de raad van bestuur van de VHM waarin de positieve voogdij wordt gevraagd voor de socialehuisvestingsmaatschappij van Beringen ?

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Mijnheer de voorzitter, ik zal op elk van de vragen van de leden specifieke antwoorden geven.

Het gebrek aan een uitvoeringsbesluit over de registers roept de nodige vragen op. Het oude uitvoeringsbesluit moet nog steeds worden gerespecteerd. Stellen dat daardoor de rechtszekerheid van de kandidaat-huurders in het gedrang komt, is niet juist. De socialehuisvestingsmaatschappijen moeten immers de toewijzingsregels zoals bepaald in het socialehuurbesluit van 20 oktober 2000 toepassen. Het register is een hulpmiddel, maar de toewijzing van een woning gebeurt uiteindelijk op basis van het dossier van de betrokkene.

Wat uw tweede vraag betreft, deel ik u mede dat de afdeling Woonbeleid momenteel werkt aan een stappenplan voor de uitwerking van een uniform socialehuurstelsel. De specifieke situatie van Domus Flandriawoningen is bekend en zal worden opgenomen in de bespreking van een uniform huurstelsel.

Op uw derde vraag antwoord ik dat in de omzendbrief over de toepassing van het socialehuurbesluit ik inderdaad vaststel dat de VHM voortaan, bij de toepassing van artikel 6 paragraaf 4 van het socialehuurbesluit, nog enkel een wettigheidstoets zal toepassen en niet langer de opportuniteit beoordelen. Artikel 6 paragraaf 4 betreft onder andere de leefbaarheid van de woning. De wettigheidstoets houdt in dat de VHM zal verifiëren of de kandidaat-huurder aan de voorwaarden, onder meer betreffende het inkomen, voldoet en of de procedure tot op dat ogenblik correct werd gevolgd. Een aanvraag is bijvoorbeeld enkel in individuele gevallen mogelijk, ze moet omstandig gemotiveerd zijn en vergezeld zijn van het advies van de VHM-commis-

saris. Zo kan de afwijking slechts gelden voor de toewijzing van een bepaalde woning, die op het ogenblik van de aanvraag beschikbaar moet zijn.

U vreest dat door die verregaande versoepeling het lokaal dienstbetoon opnieuw in de hand zal worden gewerkt. De beslissing om de controle van de VHM te beperken tot een wettigheidstoets bij de toepassing van artikel 6 paragraaf 4 is te situeren in het kader van de responsabilisering van de socialehuisvestingsmaatschappijen ten aanzien van de specifieke lokale situatie. Het feit dat elke vraag tot afwijking ter goedkeuring moet worden ingediend bij de VHM en dat ze bovendien vergezeld moet worden van het advies van de VHM-commissaris, moeten de objectiviteit zoveel mogelijk waarborgen.

Op de vraag of ik op die manier een bepaling die werd vastgelegd in een besluit van de Vlaamse regering minimaliseer, antwoord ik dat elke afwijking nog steeds ter goedkeuring moet worden ingediend en uitdrukkelijk en omstandig moet worden gemotiveerd. Het verschil bestaat erin dat de beoordeling van de opportuniteit zal gebeuren door diegenen die het best geplaatst zijn, namelijk de lokale betrokkenen. Er zal een evaluatie volgen van de in de omzendbrief vastgestelde werkwijze.

Ik behandel nu de vragen van mevrouw De Martelaer. In het nieuw socialehuurbesluit van 20 oktober 2000 wordt het belang van de zorg voor de leefbaarheid op verschillende vlakken onderstreept. Een eerste belangrijk nieuw element is de invoering van twee verschillende inkomensgrenzen. Socialehuisvestingsmaatschappijen met een groot aantal arme huurders kunnen immers hogere inkomensgrenzen toepassen. Om deze mensen met hogere inkomens te mogen inschrijven en hen een woning te kunnen toewijzen, moet de socialehuisvestingsmaatschappij echter eerst een leefbaarheidsplan opstellen en laten goedkeuren door de administratie.

Een tweede belangrijk nieuw element is het intern toewijzingsreglement, waarin de socialehuisvestingsmaatschappij haar toewijzingsbeleid moet toelichten. In een intern toewijzingsreglement kan echter niet worden afgeweken van de toewijzingsregels van het socialehuurbesluit. Elke toewijzing waarbij er, bijvoorbeeld omwille van de leefbaarheid, wordt afgeweken van de dwingende toewijzingsregels, zoals bijvoorbeeld een reglementaire prioriteit, moet volgens de procedure van de afwijking gebeuren.

Gabriels

De omzendbrief waarnaar u verwijst, is dan ook te beschouwen als een omzendbrief die beleidslijnen vastlegt. Het gaat immers over de wijze waarop de VHM haar discretionaire bevoegdheid zal toepassen bij de beoordeling van vragen om een afwijking. Deze discretionaire bevoegdheid moet steeds worden uitgeoefend in het algemeen belang. In casu wordt dit algemeen belang geconcretiseerd in de zorg voor de optimale leefbaarheid van de socialewooncomplexen. Er wordt in de omzendbrief geen enkele nieuwe regel toegevoegd aan de bestaande reglementering.

Het is geenszins de bedoeling dat willekeur en favoritisme worden aangemoedigd door deze omzendbrief. Er is vanuit de sector een grote vraag naar responsabilisering en dit wordt door het beleid ondersteund. Responsabilisering heeft echter een keerzijde. De socialehuisvestingsmaatschappijen zullen immers veel meer aandacht moeten besteden aan de motiveringsplicht in hun beslissingen. Door deze rondzendbrief zullen ze immers minder kunnen terugvallen op de expliciete goedkeuring door de toezichthoudende overheid. Ik heb in de omzendbrief dan ook duidelijk gesteld dat ik een evaluatie zal laten maken van de toepassing ervan.

Het begrip leefbaarheid is inderdaad moeilijk te vertalen in een beknopte en duidelijk verstaanbare regelgeving, aangezien het steeds toegepast moet worden op individuele situaties. Bovendien moet er ook rekening worden gehouden met bestaande leefbaarheidsproblemen in een bepaald wooncomplex. Het is moeilijk om deze situaties in een intern toewijzingsreglement te vertalen binnen de huidige context van het socialehuurbesluit. Ik zal echter in 2002 een nieuw uniform socialehuurbesluit voor alle verhuurders van socialehuurwoningen aan de Vlaamse regering ter goedkeuring voorleggen. De problematiek van de toewijzing van sociale huurwoningen zal ook hier opnieuw worden besproken.

Zolang de Vlaamse Wooncode niet gewijzigd is, blijft de bestaande regelgeving van toepassing. De VHM is de toezichthoudende overheid van de socialehuisvestingsmaatschappijen en moet de controle over de toewijzing van socialehuurwoningen waarnemen.

Wat de vraag in verband met de positieve voogdij over de huisvestingsmaatschappij in Beringen betreft, sluit deze gang van zaken aan bij het hantieren van een spreidingsbeleid vanuit de bekommernis een sociale mix te bekomen en zodoende getto-

vorming te vermijden. Zoals reeds aangehaald, is vanuit de sector de vraag naar responsabilisering en zeker naar deze problematiek enorm groot. Overal waar ik kom, bijvoorbeeld om complexen te openen of problemen te bespreken, wordt ik met deze prioritaire vraag geconfronteerd. Teneinde met een eerste signaal hieraan tegemoet te komen, werd de hier aangehaalde omzendbrief opgesteld. Hierbij heb ik evenwel duidelijk gesteld dat een evaluatie van de toepassing ervan zal worden gemaakt om eventuele discriminaties op te sporen. Ik wil deze evaluatie afwachten om mij dienaangaande uit te spreken over de socialehuisvestingsmaatschappij van Beringen.

De voorzitter : De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Het was een technische vraag waarop vanzelfsprekend een technisch antwoord komt. Het nieuwe socialehuurbesluit werd echter van kracht op 1 januari 2001, en nu zijn we zestien maanden later. Het is onwaarschijnlijk dat er nog steeds vier tot vijf uitvoeringsbesluiten niet zijn goedgekeurd. Het is nog sterker te vernemen dat men vandaag het bestaande huurbesluit opnieuw wil wijzigen. Er bestaan huurbesluiten, maar de uitvoeringsbesluiten zijn er nog niet en daarom werkt men nog met de oude, en ondertussen komt er weer een nieuw socialehuurbesluit. In een dergelijke onduidelijke situatie kan men de sector dan ook niet verwijten dat hij niet transparant is en onsamenvattend werk levert. Dit is het bewijs dat deze regering er op het vlak van de sociale huisvesting niets van bakt. Integendeel, mijnheer de minister, u organiseert de chaos. Men kan socialeverhuurkantoren in het leven roepen, men kan de lokale huisvestingsactoren overleg laten plegen en informatie geven, maar hoe moeten ze dat doen als het kader constant wijzigt? Een huurbesluit laten werken op basis van oude uitvoeringsbesluiten, kan volgens mij juridisch gesproken niet. We zullen dit nader onderzoeken.

Ten tweede, wat de leefbaarheid betreft, was er in het vroegere besluit van 1994 een paragraaf, namelijk paragraaf 5 van artikel 5, die inderdaad afwijkingen toestond op basis van leefbaarheid. Op vraag van de raad van bestuur hebben de voormalige ministers van Huisvesting, de heren De Batse-lier en Peeters, nooit concreet willen zeggen wat de leefbaarheid in het kader van de gettobestrijding en van de problematiek van migranten en kansarmoede exact betekent. Ze hebben steeds gezegd dat bepaalde maatregelen in het kader van de beheersovereenkomst mogelijk waren.

Decaluwe

De eerste verklaringen van de huidige minister van Huisvesting, de vierde sinds deze Vlaamse regering is aangetreden, hebben de leefbaarheid en de aanpak van de gettovorming ook als belangrijke problemen naar voren geschoven. Buiten het opstellen van de leefbaarheidsplannen en andere papieren is er tot op heden echter nog niets concreet gebeurd.

Naar aanleiding van het opnemen van de leefbaarheid in de wettelijkheidstoets heeft de minister trouwens zelf verklaard dat de leefbaarheid moeilijk te definiëren valt. Op dat vlak kan ik hem bijtreden. Ik zou dit begrip zelf ook niet zomaar kunnen definiëren. Er is een groot verschil tussen de leefbaarheid van een appartementsblok en de leefbaarheid van een woonwijk. Er zijn op dit vlak bovendien grote verschillen tussen dorpen en steden. We moeten steeds rekening houden met de specifieke huisvestingscontext.

Hoewel er nog niets is gebeurd, wil de minister het socialehuurbesluit weer aanpassen. Ik vraag me af wanneer deze sector op het vlak van de wetgeving weer eens rust zal kennen. Het antwoord van de minister heeft me alleszins verbaasd. Zijn voorstellen dient de belangen van de sector en van de sociale huurders niet.

Mijns inziens zullen we deze problematiek in het kader van de hervorming van de VHM en van de bouwmaatschappijen nog eens ten gronde moeten bespreken. We mogen de huidige situatie zeker niet bestendigen.

De voorzitter : Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Mevrouw Ann De Martelaer : Mijnheer de minister, ik vind uw antwoord vrij onduidelijk. Het is me alleszins niet duidelijk hoe u het socialehuurbesluit wilt wijzigen. De standpunten inzake leefbaarheid moeten wetenschappelijk worden onderbouwd. We moeten nagaan welke methodieken de maatschappijen kunnen hanteren om aan de leefbaarheid te werken en hoe ze de sociale mix dienen in te vullen. Momenteel blijft dit allemaal zeer vaag.

Ik heb de situatie in Beringen daarnet aangehaald omdat ik aan de hand van een concreet voorbeeld wilde aantonen dat een aantal SHM's het socialehuurbesluit momenteel niet naleven. U hebt hierop geantwoord dat dit mogelijk is en dat u deze situatie zult evalueren. U is blijkbaar niet van plan om te reageren. Op die manier geeft u de VHM de boodschap dat ze evenmin hoeft te reageren. In de

praktijk betekent dat dit geen enkele SHM zich nog aan de voorschriften moet houden.

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Ik wil er even op wijzen dat het nieuwe socialehuurbesluit niet enkel in de Vlaamse Wooncode is opgenomen. Het staat ook in mijn beleidsbrief. Bij het voorstellen van die beleidsbrief heb ik duidelijk gezegd dat ik een nieuw socialehuurbesluit wil realiseren.

In de tussenfase wil ik, door middel van de daarnet genoemde omzendbrief, tot een grotere responsabilisering komen. Het valt me trouwens op dat ik, zowel in grote steden als in kleinere gemeenten, voor het verzenden van die omzendbrief wordt bedankt. De lokale actoren vinden dat de omzendbrief hen operationeler maakt op het werkveld en hen toelaat om snel en doeltreffend te reageren op reële vragen.

We moeten het onderscheid maken tussen de wettelijkheid en de opportuniteit. Terwijl we op een antwoord wachten, staan huizen vaak leeg. We moeten die huizen zo snel mogelijk kunnen toewijzen. Het spreekt vanzelf dat er achteraf ruimte voor evaluatie moet zijn. De in de omzendbrief verwoorde intenties komen tegemoet aan de doelstellingen die we hier voor ogen hebben.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van de heer Dirk De Cock tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de acties door het Gentse parket tegen huisjesmelkers

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van de heer De Cock tot de heer Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de acties door het Gentse parket tegen huisjesmelkers.

De heer De Cock heeft het woord.

De heer Dirk De Cock : Mijnheer de voorzitter, op 4 april 2002 heeft de pers heel wat aandacht besteed aan een actie die het Gentse parket en de lokale politie tegen huisjesmelkers hebben ondernomen.

De Cock

De invallen in de probleemwoningen sluiten aan bij een indrukwekkende campagne tegen de huisjesmelkers in Gent. Het gaat hier slechts om de eerste van een hele reeks dergelijke acties. Het is de bedoeling dat de lokale recherche eerst alle slechte woningen in kaart brengt.

Het spijtige van heel deze zaak is dat er voor de bewoners die het slachtoffer van de huisjesmelkers zijn geworden eigenlijk niets verandert. Aangezien er niet in een alternatief was voorzien, moesten de meeste bewoners na hun ondervraging noodgedwongen naar hun krotwoning terugkeren. Zoals de woordvoerder van de Gentse politie terecht heeft verklaard, is het geenszins de taak van de politie om in alternatieve opvang te voorzien.

De coördinatrice van het Gents asiel- en vluchtelingenbeleid heeft voorgesteld om de betrokkenen gedurende een periode van maximaal zes maanden in een permanent opvangcentrum voor de slachtoffers van huisjesmelkers op te vangen. Tijdens die periode zou dan een permanente oplossing op de woningmarkt worden gezocht.

Hoewel ik niet aan de goede bedoelingen van deze dienst twijfel, vrees ik dat deze werkwijze niet kan worden volgehouden. We mogen immers niet vergeten dat er in Gent tientallen huisjesmelkers aan het werk zijn. Volgens een voorzichtige schatting van de stadsdiensten gaat het minstens om 500 huizen. We moeten bovendien ook rekening houden met het grote tekort aan betaalbare kwalitatieve woningen in een stad als Gent. Ik ben ervan overtuigd dat de minister mijn bezorgdheid deelt.

De daarnet aangehaalde berichten in de pers hebben bij mij een aantal vragen doen rijzen. Ik weet dat de minister een groot verdediger is van de lokale coördinatie van het huisvestingsbeleid. Een indrukwekkende campagne tegen huisjesmelkers past mijns inziens perfect in die lokale coördinatie.

De daarnet genoemde actie is er evenwel niet in geslaagd om bijkomende of betere woongelegenheden voor de slachtoffers van de huisjesmelkers te creëren. Dit lijkt me nochtans essentieel om van een geslaagde actie op het vlak van het huisvestingsbeleid te kunnen gewagen.

Mijnheer de minister, hoe wilt u het lokaal overleg verder vorm geven ? Welke stimuli wilt u uitwerken om ervoor te zorgen dat de acties van de politie en van het parket het huisvestingsbeleid van

een gemeente of van een stad daadwerkelijk vooruit helpen ?

De eigenaar van de gecontroleerde woningen heeft na de actie verklaard dat hij de pesterijen van de politie en van het parket beu is. Blijkbaar wil hij zijn huizen verkopen en uit Gent vertrekken.

Mijns inziens is het belangrijk dat deze woongelegenheden niet zonder meer van de goedkopere woningmarkt verdwijnen. Er zouden maatregelen moeten komen om de eigenaars te dwingen om hun huizen in orde te brengen. Hoewel deze huizen niet van de goedkopere woningmarkt mogen verdwijnen, moeten we de kwaliteit tot op zekere hoogte kunnen garanderen.

De Vlaamse Wooncode voorziet reeds in een aantal instrumenten voor de kwaliteitsbewaking. In de praktijk blijken deze instrumenten vaak niet te voldoen of onvoldoende afdwingbaar te zijn.

Welke bijkomende maatregelen of eventuele veranderingen van het instrumentarium zouden de verhuurders van slechte woningen er daadwerkelijk toe kunnen aanzetten om hun woningen kwalitatief in orde te brengen ? Hoe kunt u ervoor zorgen dat de gemeenten in de toekomst over voldoende instrumenten beschikken om een grootse campagne tegen huisjesmelkers in een positieve actie voor de slachtoffers te laten uitmonden ?

We kennen de problematiek van de grotere steden. Mijnheer de minister, heeft het overleg tussen u en de grotere steden al afspraken opgeleverd over specifieke maatregelen om de problemen van die steden aan te pakken ? Zijn er in dit verband al duidelijke actieplannen opgesteld ? Zo ja, over welke plannen gaat het hier dan ?

De voorzitter : De heer Holemans heeft het woord.

De heer Dirk Holemans : Mijnheer de voorzitter, we moeten acties tegen huisjesmelkers ondersteunen. De recente actie in Gent heeft evenwel getoond hoe het niet moet. Ik vind het onvoorstelbaar dat er in het kader van deze actie niet in preventieve opvang voor de slachtoffers is voorzien.

Iedereen wist dat er mensen op straat zouden worden gezet. Dit was een duidelijk voorspelbaar neveneffect van deze actie. Aangezien er desondanks in geen enkele vorm van opvang was voorzien, moesten de meeste slachtoffers gewoon naar hun oude woning terugkeren.

Holemans

Aangezien deze actie geen structurele verbetering heeft opgeleverd, sluit ik me aan bij de vorige spreker. Toekomstige acties tegen huisjesmelkers moeten in een structureel beleid worden ingepast. We mogen ons niet beperken tot het aanklagen van de problematiek. Er zijn belangrijker zaken dan het scoren in de media. We moeten de reële problemen van de slachtoffers van huisjesmelkers oplossen.

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Mijnheer de voorzitter, er doen zich in ons land een aantal schrijnende en menonwaardige woontoestanden voor. We mogen dit niet tolereren. Ik vind het dan ook een positieve ontwikkeling dat verschillende overheidsinstanties hier steeds meer aandacht aan schenken.

Het Vlaams Gewest, dat het bestaan van deze problematiek ten volle erkent, heeft eind vorig jaar de Vlaamse Wooninspectie opgericht. De inspecteurs van de Vlaamse Wooninspectie hebben de prioritaire bevoegdheid om deze wantoestanden te verbaliseren. Het plannen van acties op vraag van en in samenwerking met gemeentelijke en politionele diensten is uitdrukkelijk in de taakomschrijving van de inspecteurs opgenomen.

In het kader van de voorafgaande samenwerking moeten de inspecteurs rekening houden met de problematiek van de herhuisvesting. De Vlaamse Wooninspectie opteert dan ook voor een gestructureerd overleg met alle betrokken diensten. Het is hierbij steeds de bedoeling om de overlast en eventuele problemen op voorhand te bespreken en tot een minimum te herleiden.

In ideale omstandigheden zou de betrokken bewoner een alternatief op de woningmarkt worden aangeboden. Omwille van de krapte op de woningmarkt en van het beperkte aanbod aan goede, betaalbare woningen is herhuisvesting evenwel niet altijd mogelijk.

De materiële onmogelijkheid van een onmiddellijke herhuisvesting betekent echter niet dat een strafrechtelijk optreden niet gerechtvaardigd is. Zeker als alle voorafgaande administratieve stappen zijn uitgeput, kan een strafrechtelijke vervolging een eigenaar die uitermate slechte woningen hardnekkig blijft verhuren ertoe aanzetten om zijn woningen alsnog te saneren. Dit betekent uiteraard niet dat er in die gevallen geen blijvende aandacht aan de herhuisvesting van de betrokken bewoners moet worden geschonken. Het realiseren van een

gestructureerde en geïntegreerde aanpak is dan ook noodzakelijk.

Het instrumentarium van de Vlaamse Wooncode is voornamelijk op het ondersegment van de woonmarkt gericht. De woonkwaliteit van dit slechtste gedeelte van de woonmarkt wordt in kaart gebracht. De belangrijkste bedoeling van het instrumentarium is het optrekken van deze kwaliteit.

Elke woning moet aan de opgelegde minimale standaarden voldoen. Het is hierbij evenwel cruciaal dat de betaalbaarheid van de woning blijvend gegarandeerd wordt. Dit kan enkel worden verwezenlijkt door het creëren van een voldoende ruim aanbod aan sociale woningen en door het ondersteunen van de zwakste huurders op de privé-huurmarkt. De inspanningen die we op dit vlak moeten leveren, spelen een centrale rol in een integraal woonbeleid.

Wat de kwaliteitsbewaking van het woonpatrimonium betreft, ligt het accent op de administratieve procedure. Zo bieden we de betrokken partijen de nodige ruimte om tot een vergelijk te komen of om de gebreken te herstellen. Er zijn op het terrein al meer dan 4.500 onderzoeken uitgevoerd. De ervaring leert ons dat deze handelwijze positieve resultaten oplevert.

Eenmaal een woning als ongeschikt of onbewoonbaar is geregistreerd, is de afdwingbaarheid beperkt. Ze kan enkel onrechtstreeks, door middel van een administratief opgelegde heffing, worden gerealiseerd.

Om een meer gericht beleid te kunnen voeren, hebben we eind vorig jaar de Vlaamse Wooninspectie opgericht. De Vlaamse Wooninspectie, die als een sluitstuk in het beleid moet functioneren, kan de betwistbare woningen controleren voor ze beschikbaar worden gesteld. Op die manier wordt de afdwingbaarheid van de normen in veel grotere mate verzekerd.

Op termijn willen we alle wantoestanden definitief uit de wereld helpen. De Vlaamse Wooninspectie moet dit garanderen. Hoewel de stedelijke problematiek domeinoverschrijdend is, wordt ook vanuit het woonbeleid hieraan bijzondere aandacht besteed, zowel op het vlak van sociale huisvesting als van kwaliteitsbewaking. Wat die kwaliteitsbewaking betreft, is er een veel gehoorde vraag naar financiële ondersteuning bij de uitbouw van een noodpatrimonium, om onder meer de problematiek van de herhuisvesting te kunnen keren. Mogelijke structurele oplossingen, eventueel via de wijzi-

Gabriels

ging van de Vlaamse Wooncode, kunnen in overweging worden genomen, maar moeten natuurlijk steeds passen in de budgettaire ruimte. Dat begrijpt u wel.

De voorzitter : De heer De Cock heeft het woord.

De heer Dirk De Cock : Mijnheer de minister, ik dank u voor uw uitgebreid antwoord. U weet, net als wij allen, dat dit probleem twee kanten heeft. Er zijn de malafide huisjesmelkers, die hoe dan ook moeten worden aangepakt. Maar er zijn ook de bewoners in kwestie van die slechte panden. Dit zou ertoe moeten leiden dat zij wat meer wooncomfort krijgen. Daartoe zijn de nodige instrumenten voorhanden, maar er is toch enigszins een gebrek aan een gecoördineerde aanpak. De Wooninspectie heeft de nodige instrumenten om te werken zoals dit zou moeten. Maar het schort aan coördinatie met de politionele overheid en het parket. We

moeten stimulansen kunnen geven zodat die aanpak meer gecoördineerd verloopt, zodat niet meer kan gebeuren wat in Gent is gebeurd en er een beter resultaat is voor de slachtoffers, namelijk zij die wonen in die verkommerde huizen.

Minister Jaak Gabriels : Veel heb ik daar niet aan toe te voegen. U hebt volkomen gelijk, maar de casestudie van die 4.500 gevallen leert ons dat door snel op de bal te spelen, vooral ook met de Vlaamse Wooninspectie, we op termijn dat probleem voor het overgrote deel onder controle kunnen krijgen. Denken dat we het volledig onder controle zullen krijgen, lijkt me iets te euforisch. Dat is misschien niet haalbaar.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 15.58 uur.*
