

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



Zitting 2003-2004

21 oktober 2003

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN, HUISVESTING EN STEDELIJK BELEID

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de erkenning en toekomstige werking van sociale kredietvennootschappen

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de realisatie van sociale huurwoningen via publiek-private samenwerking

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de vervanging van de verzekering tegen inkomensverlies door de verzekering gewaarborgd wonen

Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid

Dinsdag 21 oktober 2003

VOORZITTER : De heer Jan Penris

– *De vraag om uitleg wordt gehouden om 14.01 uur.*

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de erkenning en toekomstige werking van sociale kredietvennootschappen

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van de heer Decaluwe tot de heer Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de erkenning en toekomstige werking van sociale kredietvennootschappen.

De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, het is niet de eerste keer dat we in deze commissie het debat voeren over de sociale kredietvennootschappen.

Begin februari 1999 werden bijna 13.000 hypothecaire leningen, met een nominale waarde van bijna 315 miljoen euro, in een effectiveringstransactie opgenomen. Met het oog op de emissie van de eerste hypotheekobligatie werd in februari 1999 een eerste Vlaamse effectivering – met de VHM en de 11 door haar erkende SKV's als aandeelhouder – opgericht als vennootschap, voor de belegging in schuldvorderingen naar Belgisch recht.

De hypotheekobligatie, met een nominale waarde van 324 miljoen euro, werd gelanceerd op 4 maart 1999, met 22 maart 1999 als betaaldatum. De VHM was betrokken bij de structurering van de effectiveringstransactie, maar fungeerde ook als beheerder, plaatsvervangend inningsagent en verstrekker van waarborg- en overbruggingskredieten. Dit zijn essentiële nevenaspecten.

Op 16 januari 2001 heeft de NV EVE – Eerste Vlaams Effectivering – een warehousetransactie afgesloten ten behoeve van de 10 SKV's. De betrokken SKV's kunnen op een continue basis hypothecaire woonkredieten, die beantwoorden aan bepaalde criteria, verkopen aan de NV EVE.

De aankopen werden voorgefinancierd door de VHM, en maandelijks herfinanciert de betrokken vennootschap de door haar aangekochte hypothecaire kredieten door de uitgifte van schuldtitels, die geplaatst worden bij een effectiveringsvehikel van de Bank Of America. De structurering van deze warehousetransactie gebeurde door de VHM, in nauwe samenwerking met de Bank of America. Op 31 augustus 2003 bedroeg het volume van de warehouse 99,8 miljoen euro. Maandelijks komt er ongeveer 1,2 miljoen euro bij.

Na het vervallen van de warehousetransactie, op 16 augustus 2004, heeft de VHM de keuze om zich verder te engageren in de effectiveringvennootschap of om haar participatie te beperken tot haar contractuele verplichtingen van beheer van de eerste effectiveringstransactie, die ten einde loopt in december 2008.

Er zijn nog een aantal SKV's die onder de Fortisgroep vallen. Het is belangrijk om te weten wat daarmee zal gebeuren.

Wat is de huidige relatie tussen de VHM en de SKV's ? Op welke manier en volgens welke procedure zullen alle SKV's in de toekomst worden erkend ? In welke mate kunnen de middelen, zowel in het kader van de effectivering als in beheer bij Fortis, maximaal gemobiliseerd worden voor sociale leningen ? In welke mate wordt gestreefd naar de uniformisering van alle sociale leningen die, direct of indirect, door de Vlaamse Gemeenschap worden gesteund ?

De voorzitter : Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen : Voorzitter, collega's, ik wil er in eerste instantie op wijzen dat het onderscheid tussen de sociale kredietvennootschappen – die erkend werden door de VHM – en de erkende kredietvennootschappen – die voorlopig erkend waren door de Vlaamse regering, met de inwerkingtreding van het uniform erkenningsbesluit van de Vlaamse regering van 18 juli 2003 – is verdwenen. Zowel de SKV's als de EKV's zijn vrij om de voor hen beste funding van hun hypothecaire kredieten te zoeken.

De EKV's opteren momenteel voor een rechtstreekse funding via Fortis. De SKV's dienden in te stappen in de effectiseringsoperatie die de VHM in 1999 heeft opgezet.

De financiering van de huidige productie hypothecair krediet van de SKV's verloopt momenteel via de warehousetransactie, wat een kortetermijnfinanciering is. De vervaldag van deze transactie is niet – zoals de heer Decaluwe stelt – 16 augustus 2003, maar is 16 augustus 2004. Ten laatste midden augustus volgend jaar moet een langetermijnfinanciering voor de warehouseconstructie worden gevonden. De mogelijkheden hiervoor worden momenteel onderzocht.

De raad van bestuur van de VHM heeft zich onlangs uitgesproken over de mogelijke taken die de VHM – bij nieuwe transacties – in de toekomst nog wil uitvoeren voor EVE of de SKV's. Het gaat in hoofdzaak om administratieve taken, voor zover de vergoeding kostendekkend is. In individuele kredietdossiers, bijvoorbeeld, wordt soms informatie gegeven aan buitenlandse banken.

De toekomstige erkenning van de SKV's en de EKV's wordt geregeld in het besluit van de Vlaamse regering van 18 juli 2003. Tijdens de voorlopige erkenning voor 12 maanden, die inging op 1 juli 2003, kunnen de SKV's zich in orde stellen met de erkenningsvoorwaarden van het besluit.

De SKV's die aan de erkenningsvoorwaarden voldoen, kunnen een definitieve erkenning verkrijgen door een aanvraagdossier, met alle gevraagde inlichtingen, te bezorgen aan de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid van de administratie ROHM.

In het besluit is een overgangsmaatregel voor de SKV's ingeschreven, waardoor de erkenning namens de Vlaamse regering door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij wordt verleend. Deze overgangsbepaling was nodig, omdat in de huidige warehousetransactie is ingeschreven dat de VHM de

erkennende instantie is. Ik heb aan de administratie richtlijnen gegeven om elk aanvraagdossier, samen met het advies, door te sturen naar de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Het spreekt voor zich dat de evaluatiecriteria voor de dossiers van zowel EKV's als SKV's identiek zijn.

Ik ben van mening dat de voor sociale leningen bestemde middelen op dit ogenblik voldoende gemobiliseerd worden. Dit geldt zowel voor de middelen verkregen via effectisering, als voor de kredieten bij Fortisbank.

In 2002 produceerden de erkende kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet, de SKV's en EKV's samen, 2.512 sociale leningen. Dit is goed voor een volume van 156.577.393,63 euro. Een pak meer dan in 2001, toen er 2.116 sociale leningen geproduceerd werden, wat overeenstemde met een volume van 128.536.899 euro. Dit toont aan dat de kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet perfect in staat zijn om tegemoet te komen aan een stijgende vraag.

Ik wil verder de onderverdeling maken tussen EKV's en SKV's. Eind 2002 werden er 44 kredietmaatschappijen – de EKV's – erkend door de Vlaamse regering. Deze maatschappijen realiseerden in 2002 een totale productie van 1.848 leningen voor een bedrag van 121.770.970,6 euro. Van 1.823 leningen, wat overeenstemt met een totaal krediet van 120.647.294,49 euro, werd de leenakte verleend. Er is een verschil tussen het aantal leningen en het aantal leenaktes, omdat een reeks aktes nog moet worden verleend. Het gaat om 1.848 leningen en 1.823 leenaktes.

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende eind 2002 12 kredietmaatschappijen, de SKV's. Zij produceerden 664 leningen voor een bedrag van 34.806.422,97 euro. Er werden 375 leenaktes verleend, voor een totaal krediet van 21.619.709,89 euro.

Zoals u weet, mijnheer Decaluwe, zijn er twee categorieën sociale leningen : de sociale leningen van de erkende kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet, en de bijzondere sociale leningen van het Vlaams Woningfonds en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Indien u doelt op een uniformisering van deze twee soorten leningen is mijn antwoord formeel : een onderscheid tussen beide is en blijft verantwoord, gezien de specificiteit van deze instrumenten van het woonbeleid. Ze beogen immers elk een andere doelgroep.

De bijzondere sociale leningen zijn, gelet op de koppeling tussen inkomen en rentevoet – hoe lager

Keulen

het inkomen, hoe lager de rentevoet –, een ideaal instrument om de inkomenszwakkere gezinnen de kans te geven een eigendom te verwerven. Deze leningen worden toegekend aan een rentevoet die aanzienlijk lager ligt dan deze op de gewone markt. De ondersteuning van deze doelgroep kan enkel door een substantiële tussenkomst van het Vlaams Gewest, vandaar de omvangrijke subsidies en de 100 procent gewestwaarborg. Wij betalen de helft van de rente aan het VWF.

De sociale leningen van de kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet worden niet gesubsidieerd door het Vlaams Gewest. Er wordt enkel een gedeeltelijke waarborg gehecht aan de toegekende leningen. Het Vlaams Gewest zorgt voor de terugbetaling aan de erkende kredietmaatschappijen van dubieus geworden leningen uit het verleden ; bijvoorbeeld wanneer de ontleners niet meer in staat is om de lening verder af te lossen en de intresten te betalen. Het gaat om een gedeeltelijke waarborg : het Vlaams Gewest betaalt de dubieuze lening slechts terug voor het deel dat 60 procent van de verkoopwaarde van de woning overschrijdt. Eerst wordt de hypotheek gelicht en wordt geprobeerd het onroerend goed te gelde te maken. Pas daarna wordt beroep gedaan op de gewestwaarborg.

Ik heb een praktijkvoorbeeld laten uitwerken, maar het is misschien niet nodig dit verder toe te lichten.

Een subsidiëring zoals bij de bijzondere sociale leningen is hier niet vereist, gezien er een andere doelgroep wordt beoogd. De gedeeltelijke gewestwaarborg en de fiscale stimulans door de federale overheid – de gereduceerde vennootschapsbelasting van 5 procent –, laten toe dat de kredietvennootschappen leningen aanbieden met een rentevoet die gemiddeld 0,50 tot 1,00 procent lager ligt dan een gewone marktlening.

De doelgroep van de kredietvennootschappen is uniek. De ontleners zijn veelal gezinnen die geen nood hebben aan een bijzondere sociale lening, maar wel te veel nadeel zouden ondervinden van een marktlening. Private kredietinstellingen rekenen een verhoogde rentevoet aan voor gezinnen die onvoldoende financiële waarborgen kunnen voorleggen, en de volledige aankoopprijs van een woning wensen te ontfemen.

De voorzitter : De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, ik dank de minister voor zijn omstandig antwoord, want een aantal kredietvennootschappen willen duidelijkheid over bepaalde aspecten. Met uw antwoord is die duidelijkheid er gekomen.

Ik vroeg ook in welke mate de middelen, zowel in het kader van de effectisering als in het beheer van Fortis, maximaal gemobiliseerd worden. Bij de bij Fortis aangesloten kredietvennootschappen zijn grote reserves aanwezig. Op welke manier kunnen deze nog beter ingezet worden ten gunste van de sector ?

Ik begrijp dat bepaalde vennootschappen reserves moeten opbouwen, maar het is goed om na te gaan – ook voor de door de VHM erkende vennootschappen – in welke mate die portefeuille kan ingeschakeld worden voor sociale leningen.

Minister Marino Keulen : We hebben vorige week een gesprek gehad met Fortis. Op dit ogenblik is men vrij dynamisch en volutaristisch op de markt.

Er wordt voldaan aan de behoefte, dus er is op dit ogenblik geen nood om verder te mobiliseren ten behoeve van sociale leningen.

De heer Carl Decaluwe : De rente van de sociale kredietvennootschappen is vaak niet echt marktconform.

We moeten nadenken over hoe we deze middelen meer kunnen mobiliseren en meer marktconform kunnen maken. Het gaat over vele miljarden, die misschien beter kunnen worden aangewend voor de sector. Voor sociale leningen bij de VHM of het Vlaams Woningfonds zijn er lange wachtlijsten. U zegt dat er geen bijkomende vraag is, maar dat is omwille van de marktconformiteit.

Ik ben zelf beheerder van een SKV. Als ik vaststel dat we dikwijls doorverwijzen, omdat er bij een bepaalde bank een voordeliger krediet te vinden is, schort er iets aan het woord sociale lening.

Op welke manier kunnen de middelen nog beter gemobiliseerd worden voor een sociaal doel ?

Minister Marino Keulen : De EKV's werken vrij performant. Voor de SKV's is uw opmerking terecht. Dit moeten we inderdaad verder bekijken.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de realisatie van sociale huurwoningen via publiek-private samenwerking

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van mevrouw Heeren tot de heer Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de realisatie van sociale huurwoningen via publiek-private samenwerking.

Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, de Vlaamse regering heeft zich 4 jaar geleden tot doel gesteld 15.000 extra sociale huurwoningen te bouwen. In de loop der tijd is die doelstelling evenwel bijgestuurd.

Volgens de vorige minister van Huisvesting werkte het systeem te traag en was het nodig om publiek-private samenwerking in de sociale woningbouw mogelijk te maken. We zijn ondertussen 9 maanden voor het einde van de legislatuur en de PPS zou in werking worden gesteld. Op 9 mei 2003 keurde de Vlaamse regering de krachtlijnen van de PPS goed, evenals een lijst van pilootprojecten, om via PPS sociale huurwoningen te bouwen.

Volgens een persmededeling van uw voorganger, de heer Gabriels, wilde de PPS, door de samenwerking tussen de privé-partner, de lokale huisvestingsmaatschappijen en de overheid, een meerwaarde genereren.

Vandaag werken de privé- en publieke sector ook samen. Ik ken geen enkele bouwmaatschappij die de woningen zelf bouwt. Er is steeds een samenwerking met een aannemer.

De PPS zou evenwel nieuwe perspectieven openen om, ik herhaal de woorden van uw voorganger : ‘een kwalitatief beter eindproduct af te leveren binnen een kortere termijn en met een lagere prijs.’

Volgens de mededeling van 9 mei 2003 zouden in een eerste fase de sociale huisvestingsmaatschappijen en de gemeenten, via opstalrecht, grond ter beschikking stellen aan de privé-partner. In een tweede fase zou de privé-partner ook zelf gronden inbrengen.

In mei 2003 werden een aantal pilootprojecten geselecteerd : Izegem, Oostende, Aalst, Gent, Dilbeek, Tienen, Antwerpen, Lier, Lommel en Tongeren. Deze projecten werden gekozen door rekening

te houden met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Daarnaast was een mix nodig volgens geografische ligging, grootte, aard en woonbehoeften van het gebied.

Het was steeds de ambitie om met de PPS 1.000 woningen te bouwen. Hiervan ligt ongeveer 40 procent in de grootstedelijke gebieden Antwerpen en Gent.

Op 3 oktober hebt u een nieuwe beslissing genomen over de aard en de gunning van de pilootprojecten. Het gaat in een eerste fase over 450 woningen, en er wordt met de bouw pas gestart in de tweede helft van 2004. U zult de linten niet meer kunnen doorknippen. Uw voorganger was dat al deze zomer van plan, maar helaas.

De regering heeft een aantal steden en gemeenten geselecteerd. Konden de steden en gemeenten zichzelf kandidaat stellen voor deze projecten ? Hoe en wanneer werden de gemeentebesturen in kennis gesteld van de mogelijkheid om zich kandidaat te stellen ? Is er een algemene oproep geweest ?

Ik ben erover verwonderd dat sommige gemeenten bij de pilootprojecten zijn opgenomen en andere – die misschien veel verder stonden met een aantal dossiers – niet in het lijstje voorkomen. Op basis van welke criteria werd de selectie gemaakt ? In hoeverre werd rekening gehouden met de nood aan betaalbare woningen in dat gebied ? Als er 70.000 mensen, gespreid over Vlaanderen, op een wachtlijst staan, merk je toch dat in bepaalde gebieden de wachtlijsten veel langer zijn.

Zijn lokale besturen bereid om hun grond ter beschikking te stellen via opstalrecht ? Welke vergoeding zullen ze hiervoor krijgen ? Is deze vergoeding vergelijkbaar met de opbrengst bij verkoop ?

Het gaat vaak over kwaliteit. De commissie heeft de voorbije jaren regelmatig projecten bezocht. De projecten in de sociale huisvesting zijn van zeer goede kwaliteit. Als men pretendeert om met de PPS nog betere kwaliteit te garanderen, kan ik dit enkel toejuichen. Welke garanties geeft u om die kwaliteit te realiseren ?

Welke budgetteringstechniek wordt er gebruikt ? Ik kan me niet van de indruk ontdoen dat het nieuwe systeem een mooi voorbeeld is van debudgettering. We hebben dat ook gezien bij de alternatieve financiering van voormalig minister Waltniel, waarvoor we vandaag de prijs betalen. In welke budgetten voorziet u voor de PPS ?

De voorzitter : De heer Logist heeft het woord.

De heer Marcel Logist : Voorzitter, de stad Tienen is een van de pilootprojecten. Het verheugt ons dat er ongeveer 150 woningen zullen bijkomen.

Bij het bekijken van de gronden bleek dat er 100 nieuwe woongelegenheden in woonuitbreidingsgebied liggen. Zijn er hierover al contacten geweest met de bevoegde diensten van stedenbouw en ruimtelijke ordening, om de nodige vergunningen zo vlug mogelijk af te leveren ?

De voorzitter : Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen : Wat de laatste vraag betreft, kan ik zeggen dat er contacten zijn met stedenbouw om het probleem op te lossen.

Mevrouw Heeren, er werd niet gezegd dat er een betere kwaliteit zou worden afgeleverd, maar wel een gelijkwaardige kwaliteit. Vandaag is onze huisvesting kwalitatief hoogstaand. Volgens sommigen is ze zelfs te goed, en daardoor te duur.

Mevrouw Veerle Heeren : Dan staat het verkeerd in de persmededeling van 9 mei 2003.

Minister Marino Keulen : Het gaat om gelijkwaardige kwaliteit.

De selectie van de pilootprojecten gebeurde zonder algemene oproep. Ernst & Young heeft tijdens de PPS-voorstelling in de commissie voor Huisvesting op 27 mei 2003 de 3 criteria toegelicht. Ten eerste is binnen het RSV bewust gekozen voor stedelijke woongebieden waar de nood aan bijkomende sociale woningen het grootst is. Ten tweede werd gezocht naar een optimale mix tussen geografische ligging – provinciale spreiding – en grootte – niet alleen grootsteden, maar ook iets kleinere steden –, de aard van het gebied en bovenal woongebieden. Ten derde werden op basis van de uitgezuiverde wachtlijsten van de VHM telkens 2 gemeenten geselecteerd die voorkwamen in de provinciale top-tien van gemeenten met de meeste kandidaat-huurders op de wachtlijst.

Deze gemeenten hebben eind 2002 34 projecten ingediend, voor een totaal van 930 woningen. Eind augustus 2003 werd gevraagd om de ingediende projecten te bevestigen. De gemeenten werden verzocht om geen projecten in te dienen die te ver waren gevorderd op het gebied van ontwerp of bouwvergunning, omdat hierdoor het gebruik van het door de Vlaamse regering opgelegde prestatiebestek weinig zin heeft. Bovendien werd hen ge-

vraagd om kleinere projecten, van minder dan 20 woningen, te verwezenlijken met de klassieke investeringsprogramma's. Tevens werd om een ondertekend mandaat gevraagd, om de aanbesteding van de pilootprojecten op hun publieke gronden op te starten.

Alles is gebeurd in overleg tussen Ernst & Young en de geïnteresseerde steden. Er was geen algemene oproep. Alles is door dialoog tot stand gekomen.

We hebben het over een pilootproject dat moet gelanceerd worden. Er wordt al lang over PPS gesproken en iedereen heeft er een eigen beeld en definitie van. Voor mij was het belangrijk de projecten te operationaliseren, en eventueel na evaluatie zaken bij te sturen, aan te passen of uit te breiden.

Uiteindelijk selecteerde de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap 14 projectvoorstellen in 7 van de 10 pilootgemeenten. Zij zijn goed voor 450 sociale huurwoningen.

De gemeenten die nog meedoen, zijn Dilbeek, Gent, Aalst, Antwerpen, Lommel, Tienen en Izegem. Lier, Oostende en Tongeren dienden uiteindelijk geen project in, omwille van vertragingen of wijzigingen of gaven geen mandaat.

De wet op de overheidsopdrachten wordt wel degelijk toegepast voor de aanbesteding via een beperkte offerteaanvraag. In de oproep tot kandidaatstelling die Europees werd gepubliceerd op 9 oktober 2003, wordt dit uitdrukkelijk vermeld. Ook in het Bulletin van Aanbestedingen werd dit project gepubliceerd.

Alle gemeenten, OCMW's en SHM's die een mandaat hebben gegeven voor de aanbesteding, hebben zich uitdrukkelijk akkoord verklaard met een opstalvergoeding van 50 euro per vierkante meter. Gespreid over 30 jaar wordt dit door de geselecteerde privé-investeerder aan de eigenaar van de grond terugbetaald. Bij het beëindigen van de erfpachtovereenkomst, 27 jaar na de oplevering, wordt het gebouw eigendom van de publieke eigenaar van de grond. De vergoeding is meer dan billijk, zeker wanneer ermee rekening wordt gehouden dat vroeger de verwerving van een aantal gronden werd gesubsidieerd. Geen enkele deelnemende gemeente heeft hiervan een probleem gemaakt. Ze waren akkoord met de prijs.

Keulen

Ik heb al gezegd dat de PPS-projecten een gelijkwaardige kwaliteit willen leveren. De kwaliteit wordt verzekerd door te werken met het nieuw Algemeen Bestek voor de Sociale Woningbouw. Het ABSW is opgesteld door specialisten van de VHM en het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf en werd opgeleverd in augustus 2003.

Bovendien zal de selectiecommissie – die eind maart 2004 de definitief geselecteerde investeerders zal voorstellen voor gunning – niet enkel rekening houden met de prijs, maar ook met de kwaliteit van de uitvoering, de architecturale kwaliteit, de uitvoeringstermijn en de aanpak van het groot onderhoud van de op te richten gebouwen.

Bij de PPS voor sociale huisvesting staat de PPS-bouwheer – de investeerder – niet enkel in voor het ontwerp, de bouw en de financiering, maar ook voor het groot onderhoud van het gebouw. Hiervoor zal jaarlijks een provisie van 500 euro per woning op een reserverekening worden gestort.

Wat betreft de budgettaire middelen hebben we zelfs felicitaties gekregen van het Rekenhof. We zijn een goede leerling, die op een orthodoxe manier de begrotingsrichtlijnen volgt.

Op de begroting 2003 is een bedrag van 25 miljoen euro voor de eerste pilootprojecten ingeschreven. Dit bedrag wordt, met akkoord van minister Van Mechelen, overgedragen naar de begroting 2004. Bij de gunning in april 2004 wordt dit – voor de bouw van 450 nieuwe sociale huurwoningen voor 27 jaar – over de verschillende goedgekeurde projecten verdeeld, op basis van de overeengekomen jaarlijkse erfpachtcanon met de private partner en het door Ernst & Young ontwikkelde rekenmodel.

Hiermee wordt gestart met de bouw van de eerste sociale huurwoningen via PPS. We willen in het najaar van 2005 de eerste woningen opleveren. We voorzien een jaar bouwtijd, om in het najaar van 2005 de woningen te laten betrekken.

De voorzitter : Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de minister, na het afhaken van 3 van de 10 geselecteerde gemeenten zijn er geen 2 projecten meer in elke provincie. In mijn provincie blijft slechts één gemeente over.

Waarom hebt u niet gezocht naar andere projecten in die provincie ? Het was de uitdaging om in elke provincie 2 of 3 pilootprojecten te starten.

Minister Marino Keulen : Dat klopt, mevrouw Heeren, maar het was er mij om te doen de PPS operationeel te maken. Ik heb liever veel deelnemers, maar op een bepaald moment moet je doorzetten.

Ik heb de sector steeds gezegd dat dit een surplus is, bovenop de andere activiteiten die de overheid in de sociale huisvesting moet ontplooien, zoals de investeringsprojecten via het investeringsprogramma en de projectsubsidiëring.

Ik hoop dat in de volgende legislatuur kan worden gestart met huursubsidiëring, om de wachtlijsten te verkorten. We hebben nu een toepasbaar model en we hebben ervoor gekozen om nu van start te gaan.

Mevrouw Veerle Heeren : Wat zijn de redenen waarom Lier, Oostende en Tongeren niet in het project zijn gestapt ?

Minister Marino Keulen : Ze waren zelf niet helemaal klaar. Ik kan natuurlijk alleen de situatie meegeven.

Mevrouw Veerle Heeren : Dat geloof ik niet. Ik dacht dat Oostende ver was gevorderd met een dossier.

De bedoeling van uw voorganger – want het is een probleem als er op 4 jaar tijd meerdere ministers verantwoordelijk zijn – was een versnelling door te voeren, om 15.000 extra sociale woningen te bouwen.

Als de woningen in 2005 worden opgeleverd zullen we merken of ze goedkoper zijn dan de woningen die vandaag gebouwd worden met het gewone investeringsprogramma of de Subsidies voor Bouw en Renovatie. Het moet het opzet zijn om een even goede kwaliteit te leveren met minder overheidsmiddelen. In de volgende legislatuur zal de vergelijking worden gemaakt.

Minister Marino Keulen : Het is belangrijk dat we de PPS – na een lange periode van overleg, waarbij iedereen een andere invulling voor ogen had – operationeel hebben gemaakt. Het is heel speciaal dat ook privé-investeerders actief worden in de sector van de sociale huisvesting, waarin voorheen enkel de overheid investeerde.

Keulen

Bij de aanvang is er wat aarzeling, maar het is belangrijk dat 7 steden en gemeenten wel van start gaan met het PPS-project. Op die manier kunnen we 450 extra woningen bouwen. Dit is niet ten koste van andere projecten, want het investeringsvolume is nooit zo groot geweest als tijdens deze legislatuur.

Met 60.000 mensen op de wachtlijsten voor een sociale woning moet alles gemobiliseerd worden om de druk te verminderen. Hopelijk worden in een volgende legislatuur ook huursubsidies of huurcheques mogelijk om de wachtlijsten te doen krimpen. Dit is mijn enige motivatie om door te zetten. Het geeft me een groot vertrouwen als 7 gemeenten dit project mee willen opstarten.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de vervanging van de verzekering tegen inkomensverlies door de verzekering gewaarborgd wonen

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van mevrouw Heeren tot de heer Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de vervanging van de verzekering tegen inkomensverlies door de verzekering gewaarborgd wonen.

Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, mijn vraag is ingegeven door de gebeurtenissen van de voorbije weken in Limburg.

Toen ik aan de poorten van Ford stond, was de bekommernis van de mensen over hun toekomst opvallend. Mijn interesse voor wonen kwam steeds aan bod in de gesprekken. Zeker tweeverdienersgezinnen stellen zich vragen over de afbetaling van hun huis. Daarom heb ik opgezocht hoe het staat met de verzekering tegen inkomensverlies, die zou worden uitgebreid.

De vraag is waarom sommige mensen wel en andere niet zijn ingestapt in het oude systeem. Bij mijn onderzoek stootte ik op een aantal markante feiten.

Op 1 mei 1998 werd het stelsel van de verzekering tegen inkomensverlies van kracht. Dit hebben we toen mee opgestart vanuit de bekommernis dat de overheid meer rechtszekerheid moet bieden aan mensen die hun werk verliezen en een hypothecaire lening moeten afbetalen. In geval van onvrijwillige arbeidsongeschiktheid of werkloosheid van de ontlenaar moet de overheid de afbetaling gedurende een bepaalde periode garanderen.

Tussen 1998 en 2003 zijn ongeveer 20.000 polissen afgesloten. Dit aantal had veel hoger kunnen liggen als er meer inspanningen waren geleverd om de verzekering kenbaar te maken bij de kandidaat-eigenaars. Ik betreur dat iedereen in Vlaanderen de barbecuecheque kent, maar dat jammer genoeg niet iedereen de verzekering tegen inkomensverlies kent.

CD&V heeft dit systeem mee opgestart, maar heeft niet de kans gekregen om het meer bekend te maken. Als we worden geconfronteerd met de harde realiteit van de voorbije weken doet het pijn dat de mensen niet op de hoogte waren van het bestaande systeem.

Met ingang van 1 juni 2003 werd de verzekering tegen inkomensverlies – om verschillende redenen – afgeschaft. De argumentatie van de toenmalige minister was dat de verzekering onvoldoende bekend was. Er zou een 'Verzekering Gewaarborgd Wonen' in de plaats komen.

Het basisprincipe blijft van kracht : bij het afsluiten van een hypothecaire lening voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning kan men zich kosteloos verzekeren bij de Vlaamse overheid, die bij onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid gedurende 3 jaar zal bijdragen in de afbetaling van een hypothecaire lening.

Het besluit van 18 juli 2003 betreffende de Verzekering Gewaarborgd Wonen verscheen in het Belgisch Staatsblad op 10 oktober 2003. Het uitgangspunt bleef behouden, maar er werden wel een aantal positieve veranderingen doorgevoerd, zoals de beperking van de franchise tot 30 percent van de mensualiteit. Verder wordt gestipuleerd dat de aanvrager minstens een jaar bij de laatste werkgever moet gewerkt hebben en dat de leningen voor de financiering van de aankoop van een bouwgrond niet in aanmerking komen. Dit is merkwaardig.

De oude regeling wordt afgeschaft en vervangen door een nieuwe. De vraag is tot wanneer kan worden ingeschreven op het oude systeem. De overgangperiode liep tot eind juli 2003. Tot dan kon-

Heeren

den leningsaktes ingediend worden om in te tekenen op de verzekering tegen inkomensverlies, zoals ze in 1998 is ingevoerd.

Door het lang uitblijven van het nieuwe stelsel en door de bepaling dat leningen waarvan de eerste kapitaalopname plaatsvond voor 1 juni 2003 niet in aanmerking komen voor het nieuwe systeem, bestaat de mogelijkheid dat heel veel mensen uit de boot vallen.

Aan de poorten van Ford kon ik niet zeggen dat mensen zich konden inschrijven voor de verzekering, want er was een vacuüm. Bovendien is het onduidelijk of nog kan ingeschreven worden voor een verzekering op het ogenblik dat een werknemer het bericht ontvangt dat hij of zij misschien behoort tot de 3.000 werknemers die ontslagen zullen worden.

Er was ook een probleem met de bekendmaking. Veel mensen waren er niet van op de hoogte dat er een overgangperiode was en dat de kapitaalopname – om in aanmerking te komen – moest gebeuren voor 1 juni.

De Verzekering Gewaarborgd Wonen stelt, net zoals de verzekering tegen inkomensverlies, dat het moet gaan over onvrijwillige, volledige werkloosheid. Gedeeltelijke werkloosheid, bijvoorbeeld omdat bedrijven door de minder gunstige economische toestand minder produceren, waardoor technische werkloosheid ontstaat, komt niet in aanmerking. Nochtans kan gedeeltelijke werkloosheid ook tot ernstig inkomensverlies lijden.

Waarom komt gedeeltelijke werkloosheid niet in aanmerking? Ik vermoed dat dit te maken heeft met budgettaire redenen, maar wens hierover duidelijkheid.

Wat zijn de motieven om een jaar werken bij de laatste werkgever in te schrijven als voorwaarde? Veel mensen hebben constant gewerkt, maar met contracten van bepaalde duur. Deze mensen worden uitgesloten. Er wordt veel flexibiliteit verwacht van werknemers, ze moeten werken bij onderaannemers, die een juridisch onafhankelijke entiteit zijn. Is zo'n voorwaarde opportuun en wat waren de motieven hiervoor?

Waarom komt een lening voor de aankoop van bouwgrond niet in aanmerking? U kent de evolutie van de bouwgrondprijzen even goed als ik, aanzien u aan de grens met Nederland woont. Veel

mensen lenen om een bouwgrond te kunnen betalen. Het is bijna een even grote financiële inspanning als het afbetalen van een woning. Waarom wordt een lening voor bouwgrond uitgesloten?

Ik vind het belangrijk dat de nieuwe verzekering even bekend wordt als de barbecuecheque. In economisch slechte tijden ontdekken mensen de regeling, maar de vragen worden ook gecreëerd door de publiciteit die de overheid voor de verzekering maakt. Op welke manier zult u de verzekering bekendmaken? In welke mate zullen de instellingen die hypothecaire leningen afsluiten de informatie over deze verzekering meegeven aan de ontleners?

De voorzitter : Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen : Mijnheer de voorzitter, collega's, het is de bedoeling van de aanpassing om de verzekering te populariseren en toegankelijk te maken voor een breder publiek.

Na het betoog van mevrouw Heeren ontstaat de indruk dat het de bedoeling is om de dienstverlening te beperken. Dit is geenszins de bedoeling; het is een uitbreiding en verbetering van het systeem.

De verzekering tegen inkomensverlies heeft 5 jaar bestaan. Er werden meer dan 20.000 polissen afgesloten, zowat 4.000 per jaar.

Er werden wel degelijk inspanningen geleverd om het product bekend te maken bij kandidaat-eigenaars : jaarlijks gebeurden meerdere publicaties in kranten en tijdschriften en bij administratie, gemeenten, notarissen en sociale kredietinstellingen kon een folder over de verzekering tegen inkomensverlies worden aangevraagd.

Van bij de start van de verzekering tegen inkomensverlies, in 1998, werden de financiële instellingen gecontacteerd, om via hun eigen kanalen de verzekering bekend te maken bij particulieren. Niet alle financiële instellingen waren bereid de verzekering actief te promoten, onder meer omdat in de informatiefolder stond dat de documenten moeten worden aangevraagd bij OMOB, de externe verzekeraar van de verzekering tegen inkomensverlies. Vermits OMOB een concurrent is voor andere verzekeringsproducten, lag de verwijzing naar OMOB gevoelig bij sommige financiële instellingen. In de nieuwe regeling wordt de naam OMOB niet vermeld, dus kunnen de banken zonder probleem deze gratis verzekering actief promoten.

Keulen

Het klopt dat niet iedereen de verzekering tegen inkomensverlies kende. Het is echter onmogelijk om ervoor te zorgen dat een product bij iedereen bekend is, zoals het onmogelijk is om ervoor te zorgen dat niemand uit de boot valt.

Er werd getracht om de nieuwe verzekering onmiddellijk na de datum van de beëindiging van de verzekering tegen inkomensverlies, op 31 mei 2003, in te voeren.

Een openbare aanbesteding was nodig om een nieuwe verzekeraar te vinden. De verzekeringssector reageerde weinig enthousiast. 6 verzekeringsmaatschappijen vroegen het lastenboek op, maar slechts 1 maatschappij – OMOB – diende op 16 juli 2003 een offerte in. OMOB vroeg nu een eenmalige verzekeringspremie aan het Vlaams Gewest, voor een periode van 10 jaar, van 555 euro, waar vroeger een premie van 215 euro werd betaald. Dit maakt duidelijk dat de verzekeraars het werkloosheidsrisico, en dus het schaderisico, nu hoger inschatten dan 5 jaar geleden. Dit komt door de economische conjunctuur. De premie wordt beïnvloed door de inschatting van het risico op schade.

Hoewel het besluit betreffende de Verzekering Gewaarborgd Wonen pas op 10 oktober 2003 werd gepubliceerd, kunnen toch aanvragen met terugwerkende kracht worden ingediend, als de eerste kapitaalopname van de hypothecaire lening dateert van na 31 mei 2003. Door deze formulering ontstond er geen vacuüm. De banken bleven ook mensen doorverwijzen.

Het is niet mogelijk dat personen van wie de eerste kapitaalopname voor 1 juni 2003 gebeurde, in aanmerking komen voor de nieuwe verzekering. Het besluit is duidelijk en laat geen afwijkingen toe.

Op de begroting 2004 heb ik 4,65 miljoen euro ingeschreven. Hierdoor kunnen we, ondanks de hogere premie, een stijging van het aantal nieuwe verzekeringsdekkingen met 80 percent, tot 8.460 polissen, financieren. In 2003 was 1,356 miljoen euro ingeschreven voor ongeveer 5.000 polissen.

Zowel bij de verzekering tegen inkomensverlies als bij de Verzekering Gewaarborgd Wonen dient de particulier, die onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt is geworden, een eigen bijdrage te betalen. Bij de Verzekering Gewaarborgd Wonen wordt de franchise beperkt tot 30 percent van de maandelijkse afbetalingen van de lening. Dit is een verbetering in vergelijking met de vaste franchise van

247,89 euro bij de verzekering tegen inkomensverlies.

Omwille van de franchise zou de tegemoetkoming bij gedeeltelijke werkloosheid nihil zijn. Derhalve wordt gedeeltelijke werkloosheid niet in aanmerking genomen. De administratiekost voor de verzekeraar is zeer hoog. Dit heeft veel verzekeraars, naast het hogere risico op werkloosheid, afschrikt om een offerte in te dienen. Teveel afwijkingen toestaan, maakt de verzekering administratief erg log.

Bij de verzekering tegen inkomensverlies moest een werknemer met een tijdelijk contract minstens 3 jaar bij de huidige werkgever hebben gewerkt. Omdat van werknemers veel flexibiliteit wordt gevraagd, wordt de termijn die een werknemer met tijdelijke contracten bij de huidige werkgever moet werken, teruggebracht tot een jaar. Dit is een belangrijke versoepeling in vergelijking met de vorige regelgeving.

Flexibiliteit is niet eindeloos. Daarom wordt in geval van tijdelijke contracten geëist dat een werknemer in totaal 3 jaar arbeidsprestaties heeft verricht, waarvan minstens een jaar bij de huidige werkgever. Voor een werknemer met een contract van onbepaalde duur volstaat het dat de proefperiode is verstreken.

Het is de bedoeling om met de Verzekering Gewaarborgd Wonen mensen aan te zetten een huis te bouwen. Als de eigendom beperkt is tot een stuk grond komt er geen extra woongelegenheden bij. Ik wil eventuele grondspeculatie niet belonen. Daarom werd beslist om een hypothecaire lening, die enkel betrekking heeft op bouwgrond, niet in aanmerking te laten komen voor deze verzekering. Als de hypothecaire lening wordt aangewend voor de aankoop van de bouwgrond, in combinatie met nieuwbouw, komt het volledig ontleende bedrag in aanmerking.

Volgens de laatste planning van het reclamebureau zal op 21 november een uitgebreide en opvallende campagne starten om de Verzekering Gewaarborgd Wonen bekend te maken. Ik ben erin geslaagd om voor deze campagne een budget vrij te maken van 350.000 euro.

Er werd een nieuwe folder ontworpen, die via verschillende kanalen zal worden verspreid. Vermits de verzekering onlosmakelijk is verbonden met een hypothecaire lening, zullen de financiële instellingen worden gevraagd om dit product actief te promoten.

Keulen

Om tegemoet te komen aan de gevoeligheid van de banken werd beslist om de naam van de externe verzekeraar, OMOB, niet te vermelden in de folder. Voor het opvragen van de documenten wordt verwezen naar de Vlaamse Infolijn.

Naast private financiële instellingen worden ook de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds en de erkende vennootschappen voor sociaal woonkrediet aangesproken om de verzekering bekend te maken bij hun publiek. Ook gemeenten, notarissen en immobiliënkantoren worden betrokken bij de bekendmaking van de nieuwe verzekering.

Vanaf de tweede helft van november zullen bekendmakingen verschijnen in verschillende kranten en tijdschriften. Er wordt voor de lancering rond 21 november 2003 ook een tv-spot gemaakt. Zowel VRT, VTM als VT4 zullen de in totaal 48 spots – gespreid over 2 weken – in prime time uitzenden.

De voorzitter : Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de minister, ik ben tevreden dat gewerkt wordt aan de publiciteit voor de verzekering. Dit zal bestendig moeten gebeuren. Na een half jaar moet het effect van de publiciteit worden bekeken.

U zegt dat voor de nieuwe verzekering aanvragen kunnen worden ingediend met terugwerkende kracht tot 1 juni. Waarom hebt u niet gezorgd voor een vlotte overgang tussen de twee systemen? Waarom de beperking tot mensen met een kapitaalopname na 1 juni? Hierdoor valt een grote groep uit de boot. De mensen beschikten niet over de juiste informatie. Het zal je maar overkomen dat je begin dit jaar een lening hebt afgesloten en nu uit de boot valt. Of heb ik het verkeerd begrepen?

Minister Marino Keulen : Naast de promotie gedurende twee weken via de populaire media werken nu ook de banken mee. Zij hebben alle belang bij het promoten van dit product. Er zijn twee betrokken partijen : de bouwer zelf, maar ook de bank, die haar eigen risico's beperkt ziet. De banken zijn de beste bondgenoot om het product aan te prijzen bij de leners.

Er was geen vacuüm. Van 1 juni tot 10 oktober zijn er 1.307 dossiers aangeboden volgens het oude sys-

teem. Banken zijn de mensen blijven wegwijs maken.

Bij de oude verzekering tegen inkomensverlies moet het gaan om hypothecaire leningen die afgesloten zijn vanaf midden 1998 tot 31 mei 2003. De nieuwe verzekering geldt alleen voor hypothecaire leningen waarvan de eerste kapitaalopname gebeurde vanaf 1 juni 2003.

Op 16 mei hebben we in een persmededeling gezegd dat de oude verzekering tegen inkomensverlies van kracht blijft tot 31 mei 2003. Leningaktes verleden voor deze datum vallen onder de oude verzekering. Aanvragen konden tot eind juli 2003 naar OMOB worden gestuurd. Uiteindelijk werden tot aan de publicatie van de nieuwe regeling op 10 oktober dossiers onder het oude systeem aanvaard.

Mevrouw Veerle Heeren : Kan iemand die in januari een hypothecaire lening heeft afgesloten, en binnenkort de mediacampagne ziet, nog inschrijven?

Minister Marino Keulen : Nee. Dat is jammer, maar de oude verzekering verviel op 31 mei. Het moet gaan om leningen van voor 31 mei. We hebben uiteindelijk gedurende drie en een halve maand oude dossiers aanvaard.

Mevrouw Veerle Heeren : Waarom blijft het niet mogelijk om tot het einde van het jaar in te schrijven volgens het oude systeem? Ik ben bezorgd over de mensen die niet over de juiste informatie beschikten en door de mediacampagne denken dat ze nog gebruik kunnen maken van deze verzekering.

De voorbije maanden was er in onze regio wel elke week een bedrijf dat failliet ging. De onzekerheid over de woning is voor de werknemers steeds belangrijk.

We hadden een systeem. Waarom kunnen de mensen hiervoor niet meer inschrijven? Zij hebben een kapitaalopname gedaan voor 31 mei en kunnen nergens terecht.

Minister Marino Keulen : Het is net de bedoeling om zoveel mogelijk mensen tegen dat risico in te dekken. We zijn soepel geweest voor de indieningstermijn. Er zijn ook procedures en formaliteiten die we moeten respecteren. Als we hiermee geen rekening houden, zou u de eerste zijn om dit aan te klagen.

Keulen

We willen de mensen in onzekere tijden een zekerheid bieden voor de grootste investering – een huis bouwen – die ze in hun leven doen. Voor veel mensen is dit, naast het aangaan van een permanente relatie, de belangrijkste beslissing in hun leven.

We willen het financiële risico beperken en mensen in economisch zwaardere tijden aansporen om de investering te doen. De overheid wil in geval van werkverlies een stuk van de aflossing overnemen, waardoor niet onmiddellijk financiële problemen ontstaan.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik ben overtuigd van het systeem, want we hebben het zelf opgestart in 1997-1998.

Sinds juli zijn er 1.300 inschrijvingen gebeurd. Hoeveel van deze leningen zijn voor 31 mei afgesloten ?

Minister Marino Keulen : Allemaal.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 15.05 uur.*
