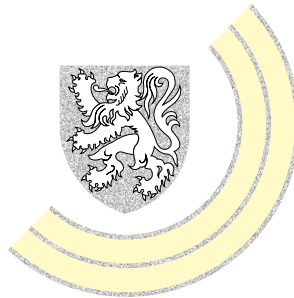


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2003-2004

13 januari 2004

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN, HUISVESTING EN STEDELIJK BELEID

Interpellatie van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de stijging van de huurprijzen in de socialehuursector en de financiële toestand van de socialehuisvestingsmaatschappijen
Met redenen omklede motie

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over het Vlaams grond- en pandenbeleid

Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid

Dinsdag 13 januari 2004

WAARNEMEND VOORZITTER : De heer Bart De Smet

– *De interpellatie wordt gehouden om 14.17 uur.*

Interpellatie van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de stijging van de huurprijzen in de socialehuursector en de financiële toestand van de socialehuisvestingsmaatschappijen

De voorzitter : Aan de orde is de interpellatie van de heer Decaluwe tot de heer Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de stijging van de huurprijzen in de socialehuursector en de financiële toestand van de socialehuisvestingsmaatschappijen.

De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, uit onlangs vrijgegeven cijfermateriaal blijkt dat de financiële situatie van de socialehuisvestingsmaatschappijen jaar na jaar dramatisch verslechtert. Dat is dan nog eufemistisch uitgedrukt. In de voorbije periode heb ik daarover al heel wat parlementaire vragen gesteld.

Tijdens het kerstreces heb ik allerlei balansen doorworsteld. Nu kan de financiële situatie van de bouwmaatschappijen op verschillende wijzen worden geïnterpreteerd, maar volgens bepaalde parameters gaat het echt niet goed. Zo is bijvoorbeeld in veel gevallen de rekening courant de voorbije 7 jaar spectaculair gedaald. Dat kan als positief worden gezien, omdat het kan betekenen dat de middelen goed gebruikt zijn. Echter globaal genomen zit 36 percent van de bouwmaatschappijen in de huursector met een negatieve rekening courant, althans volgens de gegevens van eind 2002. Uit steekproeven blijkt dat die situatie nog verslechtert. Dat is uiteraard slechts één, en niet de zaligmakende parameter.

Een andere parameter is die van de liquide middelen exclusief de gewone rekening courant bij de VHM. Bij maar liefst 20 van de 35 vennootschappen die een negatief saldo hebben op de rekening courant, overtreffen de liquide middelen buiten de VHM het negatief saldo op de rekening courant niet. Dat is bijzonder ernstig.

31 percent van alle vennootschappen heeft een negatief boekhoudkundig resultaat ingediend. Dat is één op drie, wat vrij spectaculair is. Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening is echter interessanter, omdat een aantal bouwmaatschappijen die toch nog een positief boekhoudkundig resultaat hebben neergelegd, dat vaak slechts dankzij een eenmalige operatie konden doen. Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening staat los van die uitzonderlijke opbrengsten. Daaruit blijkt dan ook een nog spectaculairder gegeven, namelijk dat de helft van de vennootschappen in Vlaanderen momenteel met een negatief saldo werkt.

Mijnheer de minister, het gaat dus financieel niet goed met de bouwmaatschappijen, ondanks bepaalde inspanningen, zoals de 11 miljoen euro. De helft van de bouwmaatschappijen kampt met een structureel probleem, en het gaat steeds verder de slechte kant op. Dat bewijzen de balanscijfers van eind 2002. Die van 2003 zijn nog niet volledig beschikbaar, maar uit steekproeven blijkt dat deze evolutie nog doorgaat.

Eén van de manieren om het bedrijfsverlies weg te werken, is het genereren van hogere inkomsten. De enige mogelijkheid voor een bouwmaatschappij om dat te doen, is het verhogen van de huurprijzen vanaf 1 januari 2004. Dat kan voor sommige bouwmaatschappijen een gedeeltelijke oplossing zijn. Het probleem is echter dat ook de financieel zwakste huurders daar het slachtoffer van zijn. Dat is een fundamenteel aspect van het debat. Bijgevolg, als er niets structureels gebeurt, gaat de sector over drie tot vier jaar onvermijdelijk failliet.

Decaluwe

De huisvestingssector wordt ook geconfronteerd met hogere bouwkosten, als gevolg van de gestegen prijzen van de grond en van de aanneming, en als gevolg van de hogere kwaliteitseisen. In de jaren 1990 beslisten we bovendien het profiel van de sociale huurder aan te passen in de richting van de zwaksten. Dat is immers de core business van de sociale huisvesting in Vlaanderen. Bij die operatie heeft de overheid echter nagelaten bijkomende financiële steun te bieden aan de bouwmaatschappijen. De slechte financiële toestand is daarvan het resultaat.

Stijgingen van de huurprijzen gebeuren vaak zonder dat er enige merkbare verbetering is van het comfort. Dat bleek ook uit een grootschalige steekproef in heel Vlaanderen die in december werd uitgevoerd.

Nieuwe bouwprojecten zijn verlieslatend. De basishuurprijs voor een sociale woning bedraagt tussen de 3 en de 7,5 percent van de actuele kostprijs van de woning. 4,5 percent van een investering van 125.000 euro komt neer op een basishuurprijs van 470 euro. Dat is dan nog voorzichtig berekend.

Het knelpunt is dat men die financiële problemen wil afwentelen op de huurder. Uit een steekproef en een rondvraag blijkt dat bij alle maatschappijen de huurprijzen stijgen. Men zou daarmee geen probleem hebben als de stijging zou gelijklopen met de evolutie van de gezondheidsindex, zoals dat in de privé-sector het geval is. Het gaat echter om stijgingen van 2 tot 14 percent. Gemiddeld gaat het om een stijging van 5,2 percent. Wellicht gaat het zelfs om nog iets meer. Dat is beduidend meer dan de stijging die zou voortvloeien uit de koppeling aan de gezondheidsindex.

Uit de enquête leren we ook dat de maatschappijen vorig jaar de basishuurprijzen met 9 percent zouden hebben doen stijgen, tegenover 2 of 3 percent dit jaar. Veel maatschappijen beperken de stijging tot 9 percent, zodat ze geen goedkeuring moeten vragen aan de VHM. Het is een verkiezingsjaar, waardoor men ook niet durft te vragen wat men eigenlijk wel zou willen. In elk geval zijn de afgelopen twee jaar de basishuurprijzen met meer dan 10 percent gestegen. Ik weet wel dat de huur die men betaalt, gekoppeld is aan het inkomen, maar in elk geval zal iemand die gedurende twee opeenvolgende jaren dezelfde inkomenscoëfficiënt en dezelfde gezinslast heeft zo met een spectaculaire stijging worden geconfronteerd. De conclusie is onontkoombaar : de maatschappijen doen het fi-

nancieel niet goed en de huurder moet alsmaar hogere huur betalen.

De minister probeert de pogingen van zijn voorganger voort te zetten om de problemen te verhelpen. De minister maakte in de vorm van huursubsidies 11 miljoen euro vrij voor de socialewoningsector. Uit de balansen blijkt dat 29 bouwmaatschappijen daarop een beroep kunnen doen. Het gaat dus om een druppel op een hete plaat. Er zijn structurele maatregelen nodig.

Tijdens de begrotingsbesprekingen heb ik de minister over deze zaak ondervraagd, maar ik heb geen antwoord gekregen. Men zou naar het Overlegcomité stappen. Hoe zit het nu ? De slechte thesaurietoestand van de VHM heeft zijn weerslag op de bouwmaatschappijen. Als die toestand nog verder achteruitgaat, zal dat repercussies hebben en zal dat op de laatste schakel van de keten worden afgewenteld. We moeten daar allemaal rekening mee houden.

De helft van de bouwmaatschappijen zijn structureel verlieslatend en de huurprijzen worden fors opgetrokken. Dat is de kern van het verhaal. Ik heb vijf concrete vragen. Ten eerste : welke maatregelen zal de minister nemen om de financiële toestand van de SHM's structureel te verbeteren, zodat ze op termijn financieel gezond worden ? Ten tweede : hoeveel SHM's vroegen dit jaar de toelating om de basishuurprijzen te verhogen ? Ik veronderstel dat de verhogingen door de raad van bestuur zijn goedgekeurd. Ten derde : hoe motiveren de SHM's de verhoging van de basishuurprijzen ? Verwijst men daarvoor naar een verbetering van het comfort, of gaat het enkel om een poging om de financiële toestand onder controle te krijgen ? Ten vierde : welke maatregelen zal de minister nemen om de zwakste huurders te vrijwaren van al te grote huurprijsstijgingen ? Ten slotte : wat zal of kan de invloed zijn van de operatie-Alesh op de VHM en haar erkende socialehuisvestingsmaatschappijen ?

De voorzitter : Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik wil de minister nogmaals vragen wat de stand van zaken is van het al zo lang aangekondigde socialehuurbesluit. Ik heb daarvoor nog voor het kerstreces in een interpellatie om aandacht gevraagd. De minister zei toen dat een oplossing in zicht is. Ondertussen is het al half januari. Binnen vijf maanden zijn er verkiezingen. Hoe ver staat het ermee ? Wanneer legt hij een tekst aan het parlement voor ? Is het juist dat hij een minimale basishuurprijs voor geheel Vlaande-

Heeren

ren zal vastleggen ? Sommige SHM's rekenen heel lage huren aan. Is de minister een voorstander van een minimale basishuurprijs ?

De voorzitter : Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen : De eerste vraag luidt : welke maatregelen zal de minister nemen om de financiële toestand van de SHM's structureel te verbeteren, zodat ze op termijn financieel gezond worden ? Het is juist dat de financiële toestand van de SHM's zwaar onder druk staat. Dat heeft te maken met de daling van de huurinkomsten, wat op zijn beurt te maken heeft met de inkomens van de huurders. De gemiddelde inkomenscoëfficiënt van de sociale huurder daalt, wat gevolgen heeft voor de huurinkomsten. Toch wil ik erop wijzen dat halfweg de jaren negentig het investeringsprogramma Kernenbeleid is gerealiseerd. Dat gebeurde dankzij de aanwending van de middelen van de sector zelf.

Op het einde was het budget van het programma Kernenbeleid in het algemeen zelfs opgelopen tot ruim 100 miljoen euro op jaarbasis. De inbreng van eigen middelen was mee de oorzaak van de huidige thesauriemoeilijkheden van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en van sommige socialehuisvestingsmaatschappijen.

Om aan deze financiële problematiek tegemoet te komen, heeft de Vlaamse regering in 2003, maar ook in 2004, 11 miljoen euro subsidies toegekend aan de meest noodlijdende maatschappijen. Dat waren er inderdaad 29. Dat bedrag van 11 miljoen euro is dus in 2004 opnieuw in de begroting voorzien. U spreekt van een druppel op de hete plaat, maar het is wel voor de eerste keer dat de Vlaamse regering een specifiek budget uittrekt om aan dergelijke noden tegemoet te komen. Men kan de Vlaamse regering dus zeker niet verwijten dat er geen aandacht is voor deze problematiek. Er is wel van bij het begin aangekondigd dat de tussenkomst een overgangsmaatregel is en dat meer structurele maatregelen zullen worden uitgewerkt. Wij zijn daar volop mee bezig. Er is een speciale werkgroep voor opgericht, waarin ook de sociale sector is vertegenwoordigd. De groep komt op gezette tijdstippen bijeen en is druk bezig met het bedenken van oplossingen om de sector opnieuw gezond of gezond te maken.

Wat de mogelijke maatregelen betreft, kan in de eerste plaats worden gekeken naar de inkomsten van de maatschappijen, die ze voornamelijk uit twee bronnen halen. Er is in de eerste plaats de

tussenkomst vanwege de overheid. Er kan worden gedacht aan een aanpassing van de subsidiereglementering, waarbij een hoger subsidiepercentage wordt toegekend aan de maatschappijen die de laagste inkomenscoëfficiënt hebben. Ik vestig ook de aandacht op de PPS die nu operationeel wordt gemaakt. Het is een sluitend financieringssysteem voor de socialehuisvestingsmaatschappijen. Er wordt momenteel ook gezocht naar alternatieve subsidiemechanismen. Ik denk vooral aan huursubsidies. Dat is de eerste opdracht die aan het Steunpunt Wonen wordt gegeven, zodat zo'n systeem ook werkbaar kan worden gemaakt en op de juiste manier operationeel wordt.

De tweede belangrijke bron van inkomsten zijn de huren die worden betaald. Ook hier kan worden ingegrepen. Zo kan er aan maatregelen worden gedacht die een betere sociale mix tussen hogere en lagere inkomsten bewerkstelligen. In bepaalde gevallen is ook het optrekken van de huurprijs een mogelijkheid. De VLD stelt dat een vijfde van het leefloon als minimumhuurprijs een redelijke prijs is, als daartegenover ook een redelijke woonkwaliteit staat. Vandaag betalen 21.000 mensen minder dan 100 euro huur. Het gaat om een totaal van 135.000 huurders. Dat zegt veel over de situatie van de mensen die waarschijnlijk voornamelijk zijn aangewezen op vervangingsinkomsten. Deze mensen moeten geholpen worden, maar voor een dergelijk bedrag kan niet al te veel service of kwaliteit worden aangeboden. Er zijn mensen waarvoor dat lage bedrag gerechtvaardigd is, en ik ben de eerste om hen te verdedigen. Als mensen echter voor hun huishuur minder geld uittrekken dan bijvoorbeeld voor een gsm, moet de vraag worden gesteld of de overheid niet onrechtstreeks de gsm subsidieert. Het gaat erom de juiste prioriteiten te stellen en de noden naar hun belang te classificeren. Huisvesting is nog altijd een topprioriteit en de inkomsten moeten in de eerste plaats daar naartoe gaan.

Een betere sociale mix tussen hoge en lagere inkomsten veronderstelt een aanpassing van het socialehuurbesluit. Ik zal deze aanpassing nog tijdens deze legislatuur doorvoeren. Ik kan er nog geen termijn op plakken, maar er wordt zeker werk van gemaakt. Mevrouw Heeren ondervraagt mij hier regelmatig over en dat is voor mij ook een extra aansporing, maar ik heb nog geen preciezere gegevens voorhanden.

Wat de uitgaven van de socialehuisvestingsmaatschappijen betreft, kan in bepaalde gevallen door middel van professionalisering, financieel worden geredimeerd. Hoeveel SHM's vroegen in 2003 aan de VHM de toelating om de basishuurprijzen te

Keulen

verhogen? Volgens het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 dienen alle socialehuisvestingsmaatschappijen de vaststelling en de wijzigingen van de basishuurprijzen ter goedkeuring aan de VHM voor te leggen. Nu worden deze gegevens voor het eerst ook elektronisch opgevraagd. Tot op heden hebben 43 SHM's hun huurprijsvoorstellen aan de VHM bezorgd. Van de andere maatschappijen moeten de gegevens nog binnenkomen. Reeds 43 ingediende datapakketten worden dus momenteel verwerkt. In de voorstellen zitten zowel stijgingen, een status-quo en zelfs mogelijks huurverlagingen. In dit stadium is het nog te vroeg om een exacte stand van zaken mee te delen. Er wordt verwacht dat er zich in het algemeen een stijging zal aftekenen.

Ik voeg er nog aan toe dat de maatschappijen de nieuwe basishuur vanaf 1 januari mogen toepassen. Als achteraf de huurprijs niet wordt goedgekeurd, moet de socialehuisvestingsmaatschappij middels een regularisatie het teveel terugbetalen. Wat de motivatie betreft om de basishuurprijs alsmear op te trekken, is er eerst en vooral de normale indexaanpassing die wordt doorgevoerd. De basishuur wordt verhoogd om de uitgevoerde renovatiekosten te recupereren. Er wordt ook hier in de eerste plaats gekeken naar de financiële leefbaarheid van de maatschappij. Het is niet meer dan normaal dat de maatschappijen intern kijken naar de in hun patrimonium gehanteerde basishuren. In sommige gevallen zijn die nog erg laag, en is een aanpassing noodzakelijk.

Tijdens de vorige regeerperiode is aan de maatschappijen gevraagd eerst hun reserves op te gebruiken. Er werd een politiek gevoerd ten gunste van de allerlaagste inkomenscategorieën. Dat is inderdaad de core business, maar het heeft ook een effect op de financiële positie van de huisvestingsmaatschappijen. Bovendien werd ook gevraagd eerst de reserves bij de maatschappij te gebruiken, vooraleer met subsidies over de brug kon worden gekomen. Dat drukt allemaal op de positie van die maatschappijen, en ligt aan de basis van hun kwetsbaarheid vandaag.

De reële huurprijs mag voor de financieel zwaksten niet meer zijn dan een zestigste van het inkomen, en in geen geval lager dan de helft van de basishuurprijs. Aangezien de maatschappijen bij het vaststellen van het jaarbedrag van de basishuurprijs van de woning over een ruime marge beschikken – ten minste 3 en ten hoogste 9 percent van de geactualiseerde kostprijs – zijn inderdaad de zwak-

ste huurders niet gevrijwaard van al te sterke huurprijsstijgingen.

Al mag de relatie van de kwaliteit van de woning tot de huurprijs zeker niet uit het oog worden verloren, toch moet naar mijn overtuiging voor de zwakste huurders vooral het inkomen bij de huurprijsberekening spelen. Wonen is een basisrecht, maar dat recht moet ook in verhouding staan tot de besteding van het inkomen en een zekere waarde van het inkomen vertegenwoordigen.

Het voorstel van de VVH en de VLEM, achteraf overgenomen door het VOB, om de huurprijs op een vijfde van het inkomen te brengen, lijkt me redelijk. Dat voorstel komt uit de sector zelf, en niet van de minister, en is tot stand gekomen op basis van redelijkheid en van de prioriteiten die bij de besteding van het inkomen mogen worden gesteld.

Deze problematiek levert ook het bewijs dat de lagere middenklasse toegang moet krijgen tot de sociale huisvesting, om de financiële positie van de maatschappijen te verbeteren. Zij die de hogere huurprijzen kunnen betalen, zijn de sterkere huurders.

De Alesh-operatie betreft een overeenkomst tussen de federale regering en de gewestregeringen over een definitieve regeling van de historische schuld van de sociale huisvesting door overdracht van de leningen van het Alesh naar de regionale huisvestingsmaatschappijen. Samengevat komt het erop neer dat de VHM de marktwaarde overneemt van de schulden van het Vlaams Gewest aan Alesh op 29 december 2003.

Hiervoor kan de VHM verbintenissen en herfinancieringen aangaan op de kapitaalmarkt met federale staatswaarborg. In ruil moet de VHM geen annuïteiten meer betalen aan het Alesh, maar dienen die annuïteiten te worden aangewend voor de aflossingen van de verbintenissen of de herfinancieringsleningen.

Op 29 december kon de VHM het bedrag vereist voor de betaling aan het Alesh opnemen bij Dexiabank, via een kredietlijn die Dexiabank ter beschikking stelt van het Vlaams Gewest. Het ging om 1.741 miljoen euro, de vroegere schulden van toen de sector nog nationaal was, met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Landmaatschappij.

Achteraf dient de VHM binnen maximaal zes maanden een Europese aanbestedingsprocedure af te ronden om deze kortetermijnfinanciering van

Keulen

Dexia om te zetten in een langetermijnfinanciering door één of meerdere marktpartijen. Dat kan zowel een Vlaamse of een Belgische, als bijvoorbeeld een Duitse bank zijn. Het bedrag van deze bankschuld zal worden ingeschreven op de passiefzijde van de balans van de VHM. De schuld aan het Alesh die aan de passiefzijde was ingeschreven aan een nominale waarde van 2.578 miljoen euro, verdwijnt daardoor grotendeels. De rest is een kleine schuld van 9 miljoen euro die geen deel uitmaakt van deze operatie, en betrekking heeft op leningen die destijds zijn aangegaan om budgettaire voorschotten toe te kennen aan de voormalige werknemers van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de Nationale Landmaatschappij. Het gaat om de leningen nummers 1 tot 6 van de voormalige Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Aan de actiefzijde behoudt de VHM haar vooreringen op de socialehuisvestingsmaatschappijen en hypothecaire leners, en blijft alles zoals vanouds. Deze operatie laat de VHM toe zelf de bankschuld te beheren en eventueel vervroegde aflossingen vrij snel door te storten aan de banken. In het verleden was dat niet het geval, omdat de VHM niet vervroegd mocht aflossen.

De VHM moet in de toekomst het werkelijk renterisico dragen van de bankschuld, zodat zij het risico loopt dat de ontvangst van de annuïteiten en de te betalen rente en aflossingen van de bankschuld niet gelijklopen. Daardoor zou ze niet aan de verplichting kunnen voldoen om de nu voorziene wiskundige jaarlijkse annuïteiten te gebruiken voor het aflossen van de bankschuld. Het risico bestaat met andere woorden dat de VHM daardoor in thesaurieproblemen geraakt.

Hiervoor dient een sluitende regeling te worden uitgewerkt met het Vlaams Gewest. Een mogelijke oplossing bestaat erin dat bijvoorbeeld het Vlaams Gewest jaarlijks de tekorten bijpast en in jaren van overschot geld zou terugkrijgen. Dat is evenwel slechts een optie, en niet de enige mogelijkheid.

Een bijkomend pluspunt is dat van die operatie gebruik kan worden gemaakt om een aantal historische mismatches weg te werken. Het gaat dan om een openstaande vordering van de VHM ten aanzien van het Vlaams Gewest van 225 miljoen euro, ontstaan bij de overdracht van de NMH en de Nationale Landmaatschappij naar de VHM en de vervroegde aflossingen van de hypothecaire leningen in 1994, die door de toenmalige regering niet

mochten worden aangewend voor het vervroegd terugbetalen van de Alesh-schuld maar moesten worden geherinvesteerd.

Verder dient de VHM niet meer te zorgen voor de werkingskosten van het Alesh. Het beheer van de extra bankschuld zal echter ook bijkomend werk vereisen van de VHM.

Over de precieze modaliteiten van de overname van de Alesh-schuld moet nog worden onderhandeld tussen Abafim en de VHM, wat op korte termijn moet leiden tot een overeenkomst. De operatie vertoont een aantal positieve elementen zoals het doorstorten van het algemeen fiscaal voordeel – het AFV – van 137 miljoen euro en het regelen van een aantal knelpunten in de thesaurie van de VHM, zoals de reeds genoemde vordering van 225 miljoen euro van het Vlaams Gewest die de VHM momenteel nog in haar boeken heeft staan.

Vermits over de definitieve modaliteiten nog moet worden onderhandeld, is het dan ook te vroeg om hierover al definitieve uitspraken te doen. De socialehuisvestingsmaatschappijen zijn niet bij deze operatie betrokken. De aflossingen die zij aan de VHM moeten doen, worden niet beïnvloed door deze operatie.

De voorzitter : De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de minister, het laatste deel van uw antwoord was nogal technisch van aard. We zullen daarop nog grondiger ingaan. De vraag rijst echter, als het ene passief wordt vervangen door een ander, welk passief het grootst zal zijn. Dat zal blijken uit de aanbesteding.

Ik ben er niet van overtuigd dat dit op termijn geen invloed zal hebben op de erkende vennootschappen. Misschien kan de VHM om die reden het percentage op de rekening courant doen dalen. Alles heeft met alles te maken. De VHM heeft een uitgesproken bankfunctie. Als ze in de problemen komt, zal ze zich uiteindelijk wel tot het laagste niveau richten.

Minister Marino Keulen : Vandaag is dat zeker niet aan de orde. Bovendien doen we hier, dankzij de lage stand van de rente, een goede zaak mee.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de minister, de effectisering van de sociale kredietvennootschappen was ook zo'n financieel debacle. We moeten het daar nog eens grondig over hebben.

Decaluwe

De grond van de zaak is de slechte financiële situatie van de bouwmaatschappijen en de stijgingen van de huurprijzen. Uw antwoord voldoet op dit punt niet. Het zijn niet meer dan slogans. De minister vergeleek sommige huurprijzen met de prijs van een gsm. Ik ken ook sociale woningen die voor 100 euro per maand worden verhuurd. Het gaat wel over woningen waarvoor men geen conformiteitsattest zou krijgen als men het zou aanvragen. De kwaliteit van die woningen is zo slecht dat ik van oordeel ben dat elke euro die men vraagt er nog één te veel is.

De voorzitter : Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen : De SHM's zullen dat niet graag horen.

De heer Carl Decaluwe : Dat is mijn probleem niet. Onlangs ben ik ondervoorzitter van een bouwmaatschappij geworden. Ik heb er vastgesteld dat een groot aantal woningen zelfs geen warm water heeft. Dat gebeurt in de 21ste eeuw ! Voor zo'n woningen vraagt men 100 euro per maand. Ik heb de zaakvoerder gevraagd hoe hij zoveel durft te vragen.

Er zijn maatschappijen met een gezonde financiële toestand wiens patrimonium in slechte staat is. Dat moet allemaal worden onderzocht. Er zijn SHM's die wel rijk zijn, maar als men de voorkeur van hun huurwoningen hard dichtslaat, dan stort de voorgevel in.

Minister Marino Keulen : Er zijn ook tal van andere voorbeelden.

De voorzitter : De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Alles moet worden onderzocht. Ik bezit cijfers van SHM's die hun basis-huur keer op keer optrekken zonder dat het wooncomfort verbetert. Met cijfers kan men natuurlijk alles bewijzen, maar de conclusie is zonneklaar : de financiële toestand van de bouwmaatschappijen verslechtert en de huurprijzen worden fors opgetrokken.

De minister heeft nog niet veel beslissingen genomen, maar zijn beslissing in verband met de financiële toestand van de SHM's is verkeerd. Hij heeft de SHM's verplicht om socialehuurwoningen te verkopen. Zo verdwijnen de kapitaalkrachtigste huurders en de interessantste woningen, want die mensen kopen die woningen. Dat leidt er uiteinde-

lijk toe dat de maatschappijen de dieperik in gera-ken. Uit de cijfers over de verkoop die de minister zelf heeft meegedeeld, blijkt dat men met de opbrengst van de verkoop van zes woningen er maar drie kan bouwen. Het socialehuurpatrimonium wordt dus afgebouwd. Uw beslissing is fundamenteel verkeerd.

Ik heb u niet horen spreken over structurele ingrepen. De aanpassing van het socialehuurstelsel zal er niet toe leiden dat de financiële toestand van de SHM's verbetert. Er zijn structurele ingrepen nodig. De minister zegt dat sommige huurders meer uitgeven aan gsm-verkeer dan aan huur. In een aantal gevallen is dat wellicht juist, maar u kunt niet verdedigen dat de gemiddelde huurprijsstijging vier keer zo hoog is als de toename van de gezondheidsindex waaraan de privé-huurmarkt is gekoppeld. In 2004 stijgen de huren van sociale woningen met gemiddeld 5,2 percent. Dat kan men niet verkopen aan de huurders en de publieke opinie.

Een structurele ingreep vereist een wijziging van het financieringssysteem van de VHM en de SHM's. Ooit is de afbetaling verminderd van 66 tot 20 jaar. Men verviel toen vanuit sociaal oogpunt van het ene uiterste in het andere. We moeten rekening houden met de draagkracht en de afbetaling over een langere periode spreiden. Op de privé-markt stijgt de gemiddelde duurtijd van leningen ook. Ook dat zal voor de SHM's evenwel geen oplossing zijn. De moraal van het verhaal is wel dat de regering financiële injecties zal moeten blijven geven, want die 11 miljoen euro blijft een druppel op een hete plaat. Er zullen dus twee of drie grote ingrepen moeten gebeuren als men de sector financieel gezond wil maken en toch redelijke socialehuurprijzen wil bekomen.

– *De heer Jan Penris, voorzitter, treedt als voorzitter op.*

Het voorstel van de VVH om de huren te beperken tot maximaal één vijfde van het leefloon is zeer goed. CD&V steunt dat. De minister zegt dat in het verleden de reserves zijn gebruikt. Dat is positief, maar het is toch niet zo dat het gebruik van de reserves automatisch leidt tot de verslechtering van de solvabiliteit, de cashflow en het boekhoudkundig resultaat ? Die laatste zijn essentiële indicatoren. Ze moeten positief evolueren, maar op dat vlak loopt het mis. Het verhaal over de reserves is voor 80 of 90 percent niet juist. Er is een structureel probleem : als men vandaag woningen verhuurt, maakt men verlies. Dat moet met huursubsidi-

Decaluwe

dies op de een of andere manier worden rechtgetrokken.

Tientallen brieven van SHM's sterken me in de overtuiging dat men de politieke moed moet opbrengen om de frauderende huurders aan te pakken. Dat is misschien niet populair, maar komt wel de maatschappijen en de huurders ten goede. Enquêtes leren dat te veel eenoudergezinswoningen worden bewoond door twee of drie volwassenen. Die inkomstenderving leidt ertoe dat men de basis-huurprijs moet verhogen. Optreden is niet prettig. Het is ook moeilijk, want er is de wet op de privacy. Als men het goed meent, moet men echter optreden. Ondanks politionele acties blijft de fraude immers alsmaar toenemen.

Men moet niet op elke hoek van de wijk een politieagent plaatsen. Toch moet de evolutie een kentering kennen. Sommige schattingen maken gewag van een verlies van 15 percent aan huurinkomsten. Als dat juist is, dan zou men dankzij de fraudebestrijding de huurprijzen stabiel kunnen houden en de solvabiliteit van de SHM's kunnen verbeteren. In een aantal gevallen zou men de huurprijzen zelfs kunnen verminderen. Het is een verhaal dat we ook in verband met de belastingen zouden kunnen vertellen.

Mevrouw De Maght bracht de fusies ter sprake. Als men twee zieke SHM's fusioneert, dan is de nieuwe entiteit nog zieker. Op termijn kan een fusie wel tot oplossingen leiden. Een maatschappijtje met één zaakvoerder kan niet altijd van alles op de hoogte zijn. Fusies en samenwerkingsverbanden die van onderuit ontstaan, zijn goed. In het verleden heeft dat altijd tot resultaten geleid. Op termijn moeten alle elementen samen ertoe leiden dat de sector financieel gezond wordt en toch kwalitatief goede woningen aanbiedt tegen sociaal aanvaardbare huurprijzen, in hoofdzaak aan de sociaal zwaksten.

Met redenen omklede motie

De voorzitter : Door de heer Decaluwe werd tot besluit van deze interpellatie een met redenen omklede motie aangekondigd. Ze moet zijn ingediend uiterlijk om 17 uur op de tweede werkdag volgend op de sluiting van de vergadering.

Het parlement zal zich daarover tijdens een volgende plenaire vergadering moeten uitspreken.

Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over het Vlaams grond- en pandenbeleid

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 het Vlaams grond- en pandenbeleid.

De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, ik had de vraag misschien beter aan de interpellatie gekoppeld omdat het opnieuw om de financiële leefbaarheid van de bouwmaatschappijen gaat. Aan de andere kant spreekt men van inbreidingsgericht werken, nieuwe initiatieven uitwerken en gronden kopen. Iedereen is blijkbaar vragende partij. Deze regering heeft echter geen goede maatregel genomen en de nieuwe initiatieven opnieuw verlieslatend gemaakt.

De Vlaamse overheid betoelaagde in het verleden de aankoop van gronden en panden door de socialehuisvestingsmaatschappijen integraal, van zodra een bepaalde prijsgrens werd overschreden. De overheid betoelaagde de aankoop van gronden tot maximum 625 frank per vierkante meter bij recht van voorkoop en 1250 frank voor andere. Er is nu een nieuwe regeling in voege getreden die inhoudt dat in woongebieden alles boven 50 euro per vierkante meter naar rato van 70 percent wordt gesubsidieerd en dat in woonvernieuwingsgebieden alles boven de 30 euro per vierkante meter naar rato van 70 percent wordt gesubsidieerd. Als de projecten binnen de drie jaar na verwerving worden gegund, wordt de subsidie bovendien met 15 percent verhoogd.

Belangrijk is ook dat blijkt dat de lopende dossiers, die werden ingediend maar nog niet door de minister werden erkend, onder de nieuwe subsidieregeling vallen. De vraag is of dat wel correct is. Als dat zo is, lijkt dat op een bijkomende besparing. Ik vind niet dat dit blijk geeft van behoorlijk bestuur. Op het ogenblik dat een dossier is ingediend, is het normaal dat het volgens het oude systeem wordt afgehandeld. Ik zou het principe nog kunnen aanvaarden als het nieuwe systeem voordeliger was dan het oude, maar de maatregel komt de facto

Decaluwe

neer op een besparing. Het is nadeliger bij de aankoop van gronden en panden dan het vroegere systeem. Voor de bouwmaatschappijen, die bepaalde percentages hebben berekend voor de rentabiliteit van hun project, betekent dit dat de spelregels tijdens de wedstrijd worden gewijzigd.

Welke beleidsvisie er schuilt achter deze nieuwe subsidieregeling bij de aankoop van gronden en panden door SHM's ? Misschien heeft het niets met besparingen te maken, maar ik durf dat te betwijfelen. Over welke instrumenten beschikken de SHM's om een sociaal en financieel verantwoord aankoopbeleid inzake gronden en panden te kunnen voeren ?

Welke invloed heeft de nieuwe subsidieregeling bij de aankoop van gronden en panden op de toekomstige investeringskost van de sociale woning en de huurprijs of de verkoopprijs ? Ik heb gesproken van een vork tussen 3 en 7,5 percent van de geactualiseerde kostprijs, maar de basishuurprijs heeft daarop ook een invloed.

De voorzitter : Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen : Mijnheer de voorzitter, collega's, de aanpassing is er gekomen omdat de bestaande reglementering niet goed was en een aantal misbruiken meebracht. Er werd ook vanuit de sector zelf op gewezen. Ik zal er in mijn antwoord concreter op ingaan, zodat alles duidelijker wordt. De beleidsvisie die achter deze nieuwe subsidieregeling bij de aankoop van panden en gronden door SHM's schuilt, is de volgende. De vroegere subsidiereglementering inzake de verwervings-subsidies vertoonde een aantal negatieve elementen, wat met deze aanpassing wordt geredimeerd zonder evenwel de positieve aspecten verloren te laten gaan.

Concreet gesproken kwam de vroegere regelgeving erop neer dat het aandeel van de initiatiefnemer altijd gelijk bleef, ongeacht de kostprijs van de verwerving. De Vlaamse Gemeenschap paste het verschil bij. Er was met andere woorden geen enkele financiële aanmoediging opdat de initiatiefnemers binnen hun werkgebied een zekere matiging aan de dag zouden leggen ten aanzien van de prijs die ze voor een verwerving moesten betalen. De subsidie was bovendien heel royaal, wat er binnen een altijd gelimiteerd budget toe leidde dat een aantal projecten niet konden worden gehonoreerd of op de lange baan moesten worden geschoven.

Door het feit dat de Vlaamse Gemeenschap alles boven 1250 frank of 625 frank bij recht van voorkoop betaalde, was er geen stimulans om naar het goedkoopste op zoek te gaan en bovendien was er geen verplichting om tot een bouwactiviteit over te gaan. Dat betekende dat een aantal projecten niet werden gehonoreerd omdat het geld maar eenmaal kan worden uitgegeven.

Met de nieuwe regelgeving wordt dit euvel verholpen. De tussenkomst vanwege de Vlaamse Gemeenschap wordt beperkt tot een bepaald percentage, namelijk 70 percent van de kostprijs boven de theoretische grondprijs, zodat ook het aandeel van de initiatiefnemer in de kostprijs van de verwerving afhankelijk wordt van de prijs die ze ervoor bedingen. Het is de bedoeling om de initiatiefnemers op die manier meer te responsabiliseren. Ze worden aangemoedigd om zuiniger om te springen met hun eigen financiële middelen en met die van de Vlaamse overheid, waardoor binnen het beschikbare budget ruimte vrijkomt voor het realiseren van een groter aantal projecten.

Een tweede minpunt was dat onder de bestaande regelgeving geen voorwaarden worden opgelegd inzake de timing van de realisatie van sociale woonprojecten op de verworven gronden. Er was dus geen bouwverplichting. Hierdoor is er te weinig opvolging van de toegekende subsidies voor verwerving. Het is wenselijk dat de effectiviteit van de subsidie wordt gegarandeerd en dat er dus binnen een redelijke termijn sociale woningen worden gebouwd. Om dit te bewerkstelligen is in de nieuwe regelgeving een positieve stimulans ingebouwd en geen sanctie. De initiatiefnemers krijgen een bonus van 15 percent op de reeds toegekende subsidie, indien de bouw of de renovatie van de sociale woningen binnen de drie jaar na toekenning van de subsidie wordt gegund. Men mag dan ook een versnelde realisatie van de socialewoonprojecten verwachten.

Het was ook belangrijk om de positieve zaken, die zeker in het oorspronkelijke subsidiebesluit vervat zaten, niet verloren te laten gaan. Zo blijft het concept van de theoretische grondprijs behouden en wordt blijvend aandacht besteed aan de verschillen in de gemiddelde grondprijs over Vlaanderen. Om de verwerving van gronden en panden aan te moedigen, wordt in de buurten waar bijzondere inspanningen nodig zijn, vooral de kernen van steden en dorpen, een verlaagde theoretische grondprijs toegepast.

Wat de instrumenten betreft waarover de SHM's beschikken om een sociaal en financieel verant-

Keulen

woord aankoopbeleid inzake gronden en panden te voeren, kan ik stellen dat het zonder financiële tussenkomst van de Vlaamse overheid het voor de socialehuisvestingsmaatschappijen niet haalbaar is om het door de overheid gewenste beleid, namelijk de realisatie van kleinschalige huisvestingsprojecten in kernen van steden en gemeenten, uit te voeren. Deze aangepaste verwervingssubsidie met responsabilisering, waarin in een stimulans is voorzien om zo spoedig mogelijk het project te realiseren en dus geen verworven en gesubsidieerde gronden en panden onbenut te laten liggen, is dan ook het instrument bij uitstek voor de socialehuisvestingsmaatschappijen om een verantwoord aankoopbeleid te voeren.

Daarnaast is er binnen het investeringsprogramma van de VHM een afzonderlijke enveloppe van 25 miljoen euro voorzien voor de aankoop van goede woningen. Het gaat om woningen waarvoor slechts een inrichtingskost is vereist, vooraleer men tot het verhuren ervan kan overgaan. In die zin is deze subsidie complementair aan de hier besproken verwervingssubsidie, waar nog een aanzienlijke investering, nieuwbouw of renovatie, nodig is vooraleer men tot sociale verhuring kan overgaan.

Wat de invloed van de nieuwe subsidieregeling voor de aankoop van gronden en panden op de toekomstige investeringskost van een sociale woning en de huurprijs of verkoopprijs betreft, is het nog te vroeg om het effect ervan te evalueren. Toch wil ik er hier nogmaals op wijzen dat we met deze nieuwe regelgeving de initiatiefnemers voor een stuk willen responsabiliseren door ze voor hun eigen financiële verantwoordelijkheid te plaatsen. Men mag nooit uit het oog verliezen dat we hier nog altijd handelen met geld van de Vlaamse belastingbetaler, dat op een zo efficiënt mogelijke manier moet worden ingezet. Met hetzelfde budget kunnen meer waardevolle projecten en sociale woningen worden opgezet.

De voorzitter : De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord. Er zijn natuurlijk een aantal verbeteringen. U hebt overschot van gelijk een bouwverplichting op te leggen.

Bij de aankoop van een grond of een pand gebeurt een schatting door het Comité van Aankoop. Het zal dus geen invloed hebben op de prijs. De prijs blijft met het nieuwe subsidiereglement zoals hij was met het oude, want die moet op de officiële manier worden bepaald.

Door de nieuwe subsidieregeling zullen de bouwmaatschappijen minder krijgen voor dezelfde projecten. Dat is juist mijn punt. De bouwverplichting is goed, maar u zegt dat vroeger om het even wat kon worden aangekocht. Dat is niet correct. De raad van bestuur van de VHM liet niet zomaar alles passeren. Er waren richtlijnen. Het enige verschil is dat ze in de toekomst minder zullen krijgen, zodat de bouwmaatschappijen meer zelf zullen moeten doen. Dat brengt de financiële leefbaarheid van de maatschappijen en van de individuele projecten opnieuw in het gedrang.

Het is jammer voor degenen die al een dossier hadden ingediend, dat ze nu onder de nieuwe regeling zullen vallen. Ze zullen dus minder krijgen dan ze hadden gehoopt.

De voorzitter : Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen : Louter boekhoudkundig gezien is het inderdaad minder. Vanuit bestuurskundig oogpunt is het echter heel goed verdedigbaar. We kunnen meer doen met hetzelfde geld. Door het feit dat er nu een plafond is en door de stimulans van 15 percent kunnen projecten sneller worden uitgevoerd, en kunnen er ook meer worden gerealiseerd.

Iedereen uit de sector merkte op dat het verwonderlijk was dat het zolang heeft geduurd. Er was geen plafond en er was geen stimulans om tot realisatie over te gaan. Dat was geen toonbeeld van ordentelijke reglementering.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

– *Het incident is gesloten om 15.11 uur.*
