

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



Zitting 2003-2004

6 januari 2004

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 procedure tot verplichte verzoening bij huurders met huurachterstallen bij socialehuisvestingsmaatschappijen

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de onduidelijkheid over de pilootprojecten PPS en het negatieve advies van de Inspectie van Financiën terzake

Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid

Dinsdag 6 januari 2004

WAARNEMEND VOORZITTER : De heer Marcel Logist

– *De vraag om uitleg wordt gehouden om 13.50 uur.*

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, over de procedure tot verplichte verzoening bij huurders met huurachterstallen bij socialehuisvestingsmaatschappijen

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 procedure tot verplichte verzoening bij huurders met huurachterstallen bij socialehuisvestingsmaatschappijen.

De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, de programmawet van 24 december 2002, die in het Belgisch Staatsblad verscheen op 31 december 2002, bevat onder meer de toevoeging van een nieuw artikel aan het Gerechtelijk Wetboek.

Sedert 2003 moet de hoofdinvoering inzake de aanpassing van de huurprijs, de achterstallige huurgeden of de huisuitzetting verplicht vooraf worden voorgelegd aan de rechter. Het verzoek tot een minnelijke schikking kan mondeling of schriftelijk gebeuren bij de griffie. Het indienen van een verzoek tot minnelijke schikking heeft de gevolgen van een dagvaarding vanaf de dag van de indiening.

Vooraleer huurders met achterstallen te kunnen dagvaarden, moeten de socialehuisvestingsmaatschappijen verplicht een verzoening opstarten. Hier kunnen we in feite niets op tegen hebben, maar uit de praktijk – op basis van informatie die

ik van bouwmaatschappijen uit heel het land en uit gerechtelijke milieus heb gekregen – blijkt dat de vrederechters niet gelukkig zijn met de nieuwe regeling. Ook voor hen was de procedure nieuw, zonder voorafgaand advies.

Uit een rondvraag bij de vrederechters blijkt dat ze worden opgezadeld met een pak verzoeningsdossiers waarbij de gedaagden verstek geven. Dit betekent veel vruchteloos werk en kosten om een dossier op te maken, dat dan in de papiermand terecht komt. Mijnheer de minister, ik heb voorbeelden van huurders die zestien keer werden gedagvaard door de socialehuisvestingsmaatschappijen. Ofwel pleit de maatschappij de zaak zelf, om advocatenkosten te vermijden, ofwel wordt een advocaat ingeschakeld.

In het huidige systeem moet de huurder eerst opgeroepen worden voor een verzoening, alvorens gerechtelijke stappen kunnen worden ondernomen voor de invordering van zijn huurachterstal. De opgelegde verzoening heeft tot gevolg dat de achterstal automatisch met twee maanden aangroeit, vooraleer een afbetalingsplan wordt aangenomen. Uit een eerste screening van individuele gevallen blijkt dat de procedure invloed heeft op de huurachterstallen. Natuurlijk kan ook de economische situatie meespelen bij het oplopen van huurachterstallen. Bepaalde bouwmaatschappijen hebben door de procedure van de verplichte verzoening te kampen met een verdubbeling van de huurachterstallen.

Mijnheer de minister, bent u bereid om deze procedure binnen de sector van de sociale huisvesting op korte termijn te evalueren ? Binnen welke termijn is dit haalbaar ? In welke mate jaagt deze procedure de socialehuisvestingsmaatschappijen nodeloos op kosten ? Doet deze procedure – zonder effectieve resultaten – de werkdruk bij de vrederechters toenemen ?

Decaluwe

Mijnheer de minister, deelt u de mening dat deze procedure een aanzienlijk, en veelal onefficiënt, tijdsverloop kent? Indien ja, in welke mate bent u bereid om een initiatief te nemen en binnen welke termijn is dit mogelijk? Mijnheer de minister, kunt u een overzicht geven van de evolutie van de huurachterstallen in de sector van de sociale huisvesting van de voorbije 3 jaar?

De voorzitter : Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen : Mijnheer de voorzitter, collega's, ik zal een uitgeschreven antwoord bezorgen, evenals het overzicht van de huurachterstallen.

Per provincie zijn vanaf 1999 tot eind 2002 de cijfers opgenomen in het overzicht. De cijfers lopen inderdaad op. Dit heeft te maken met tal van redenen. De economische factor zal een rol spelen, maar bij de maatschappijen horen we ook zeggen dat het soms met de mentaliteit te maken heeft. De betaling van de huur wordt niet tot de prioritaire uitgaven gerekend. Ook op de privé-huurmarkt blijkt dit een probleem te zijn.

Het systeem is een jaar van kracht, en is inderdaad vrij onverwacht in voege getreden. Zoals de heer Decaluwe zelf zegt : op zich kunnen we daar niets tegen hebben. De intentie is goed. Men probeert om langdurige en kostelijke procedures te vermijden. Ook menselijke overwegingen spelen een rol, en dat is allemaal erg positief.

Ik druk me erg voorzichtig uit als ik zeg dat we vandaag worden geconfronteerd met een oneigenlijk gebruik van de procedure. U hebt zelf het voorbeeld gegeven van mensen die zestien keer worden gedagvaard, maar niet verschijnen. Eind vorig jaar heb ik de Maaseikse huisvestingsmaatschappij Ons Dak toegesproken. De vrederechter van Maaseik was op de bijeenkomst, en achteraf wees hij me informeel ook op het probleem. De mensen geven verstek zonder te motiveren, en ondertussen loopt de procedure verder. Soms ontstaat de indruk dat mensen de procedure gebruiken om de betaling van de huur uit te stellen.

In het eerste kwartaal van dit jaar willen we dat allemaal evalueren. Misschien moeten we over dit probleem overleggen met de federale minister van Justitie. Ik wil me daar zelf mee bezighouden. U weet dat het federale niveau een interministeriële conferentie over huisvesting wil organiseren. Die conferentie zou zich vooral buigen over zaken die

niet met huisvesting als dusdanig te maken hebben, zoals de huurwetgeving en de BTW-reglementering en dergelijke. Huisvesting zelf is een regionale bevoegdheid, en daarover zijn Vlaanderen en Wallonië het eens. Op die interministeriële conferentie wil ik dit probleem aankaarten.

We moeten er wel over waken dat we niet het kind met het badwater weggooien. Een verzoeningsprocedure op zichzelf is natuurlijk nodig. Misschien moeten er toch beperkingen worden opgelegd, zodat misbruiken onmogelijk worden gemaakt. Het aantal moet wellicht worden beperkt. Ik deel dus uw bekommernis en zal er de komende weken werk van maken.

De voorzitter : De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de minister, uw antwoord is bevredigend. Dit is een belangrijk signaal voor de bouwmaatschappijen waarvoor dit een echt probleem vormt. Onze West-Vlaamse bouwmaatschappijen nemen meestal niet eens een advocaat onder de arm, want de zaakvoerder trekt zelf naar de rechtbank. Dat is tijdrovend, en niet ideaal. Als we dit jaar nog de tijd hebben, moeten we hierover misschien nog eens in de commissie van gedachten wisselen.

De voorzitter : 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 de onduidelijkheid over de pilootprojecten PPS en het negatieve advies van de Inspectie van Financiën terzake

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 onduidelijkheid over de pilootprojecten PPS en het negatieve advies van de Inspectie van Financiën terzake.

De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, ik heb over dit ingewikkeld dossier een interpellatieverzoek ingediend. Het Bureau heeft beslist hierover slechts een vraag om uitleg toe te staan, wat wellicht impliceert dat we niet op alles grondig kunnen ingaan.

Decaluwe

Ik betreur dat. Wellicht zullen we verplicht worden om een nieuw interpellatieverzoek in te dienen.

In de editie van 15 november 2003 van 'Lokaal', het tijdschrift van de VVSG, zijn zeven pilootprojecten PPS aangekondigd. Het gaat om bouwprojecten van sociale woningen en appartementen die volgens de PPS-formule worden gerealiseerd. De Vlaamse regering heeft op 3 oktober de gunningswijze van de aanbesteding ervan goedgekeurd. Ik heb dat artikel grondig gelezen, en ook uw kabinetsmedewerker, de heer Bob Leeman, heeft dat ongetwijfeld gedaan. Hij komt in dat artikel aan het woord, maar in zijn uitleg blijken veel onduidelijkheden te zitten. Ook veel actoren op het veld vinden het allemaal wat onduidelijk. Er zijn nog veel lacunes in deze pilootprojecten.

Na lezing van dat artikel zijn we op onderzoek uitgetrokken. We hebben het advies van de inspecteur van Financiën opgevraagd, en de tekst grondig bestudeerd. Ik speel hier open kaart : ik ben in het bezit van de nota's van de Vlaamse regering, de briefwisseling van de heer Hugo Beersmans, de nota van de Inspectie van Financiën, de nota's van de interkabinettenwerkgroep en een bijzonder interessante nota van het kabinet van minister-president Somers. Ik heb dus goede documenten in handen. We moeten onder ogen zien dat bijsturing nodig is om ernstige problemen te vermijden.

Wellicht zal men me antwoorden dat er niets aan de hand is. Ik heb echter hetzelfde meegemaakt met het dossier van de regionale luchthavens. Ik heb daarover zeven keer moeten interpelleren, om tenslotte gelijk te krijgen van het Rekenhof. Ik vrees dat we met dit dossier hetzelfde zullen meemaken als er niet snel wordt bijgestuurd. Opnieuw staat er veel geld op het spel.

Sommige onderdelen van het advies van de Inspectie van Financiën roepen vragen op. De inspectie stelt onder meer dat men een mandaat moet krijgen om de werkzaamheden te kunnen beginnen. Uit de briefwisseling van de heer Hugo Beersmans blijkt dat wordt betwijfeld of dat mandaat er was. Op het ogenblik dat de regering het dossier heeft besproken en daarover een beslissing heeft genomen, heeft het kabinet van minister-president Somers opgemerkt dat het mandaat er niet is. Dat is een eerste belangrijke opmerking.

De Inspectie van Financiën stelt ook dat de voorgestelde keuze voor de beperkte procedure in strijd is met de goedgekeurde uitgangspunten van

PPS, 'waar een kostenbesparing van 20 percent wordt voorgespiegeld als gevolg van een groter beroep op de mededinging op de private markt. De beperkte procedure vergemakkelijkt bovendien ook prijsafspraken tussen een beperkt aantal geselecteerde kandidaten.' Uit de krant van vandaag blijkt dat vijftien kandidaten meedingen voor zeven projecten. Dat is bijzonder weinig.

Minister Marino Keulen : Het zijn er minimaal vijftien.

De heer Carl Decaluwe : Dat blijft weinig. Normalerweise zijn er gemakkelijk acht of negen kandidaten voor één project. Hier zijn er zeven projecten. Om de prijs wat te kunnen drukken, mag men toch wel op veertig of vijfenveertig inschrijvers rekenen.

In elk geval : niet ik, maar de Inspectie van Financiën zegt dat. In het advies staat ook dat de Inspectie van Financiën de overtuiging heeft dat 'de voorgestelde gunningswijze juridische risico's inhoudt. Zeker voor de gunning van een opdracht met een dergelijke omvang voor proefprojecten, wordt aanbevolen om voor een onbetwistbare en veilige procedure te kiezen.' Ik beweer hier niet dat het zo niet kan, maar ik zeg evenmin dat het veilig is. Er worden grote risico's genomen.

De Inspectie van Financiën stelt ook laconiek : 'Ik heb bijkomende informatie gekregen van mijnheer Leeman, maar het bevat geen inhoudelijk relevante gegevens.' De Inspectie van Financiën vestigt de aandacht op een voorlopig onvolledig uitgewerkte juridische fundering van PPS op het vlak van sociale huisvesting, en dan vooral wat het Garantiefonds voor de Huisvesting betreft. Volgens mijn informatie is dat vandaag nog altijd het geval.

Ik heb alle nota's gelezen waarin men het heeft over een beter bestuurlijk beleid. Ik blijf erbij dat een onvolledig uitgewerkt juridisch kader voor de werking van het Garantiefonds niet beantwoordt aan de transparantie die door de Vlaamse regering zelf wordt geëist. De uitvoeringsbesluiten voor concrete interventies zijn er nog niet. Er is op dat vlak onduidelijkheid. De Inspectie van Financiën stelt : 'Het kan tot een bijzonder pijnlijk gezichtsverlies leiden indien achteraf blijkt dat de hooggeprezen PPS-formule reeds van bij het eerste proefproject de verhoogde verwachtingen niet blijkt in te lossen, gewoon omdat de aanbestedende overheid er niet in slaagt de werking van het Garantiefonds tijdig te regelen en eigenlijk de kar voor het paard heeft gespannen.' Dat is toch een belangrijke kritiek.

Decaluwe

In het besluit van de Inspectie van Financiën wordt gewezen op het gevaar voor de gunningsprocedure. 'Zowel het uitvoeringsbesluit voor het Garantiefonds als het nieuwe of aangepaste socialehuurbesluit moet absoluut in voege zijn voor de oplevering van het eerste proefproject. De inspecteur van Financiën acht het niettemin zeer wenselijk dat beide uitvoeringsbesluiten afgekondigd zijn voor de effectieve bekendmaking van het bestek en zijn gepubliceerd, zodat de garantieverbintenissen van de Vlaamse Gemeenschap ...', enzovoorts.

Daar gaat het over. We zijn voorstanders van transparantie, efficiëntie en ook rechtszekerheid. Vandaag kent een aannemer die een dossier heeft ingediend de rentabiliteit van zijn arbeid niet. Er is wel een show opgezet met Ernst & Young, dat het had over een gegarandeerde opbrengst van 6 percent. Men slaagde er zelfs niet in om te zeggen of het om een netto- of bruto-opbrengst ging. Dat rapport slaat op niets, maar het heeft wel hopen gekost. Die tekst is vernietigend voor Ernst & Young.

Tot vandaag is er niets geregeld inzake verhuursubsidies, leegstand, insolventie van actoren en transparantie. De inspectie stelt dat dit allemaal moet worden geregeld vooraleer de werken worden opgeleverd. Dat zou er nog aan mankeren ! Men koopt toch ook geen auto om pas nadien te discussiëren over de prijs ? 'Behoudens het bovenstaande, verleent de inspecteur van Financiën een gunstig advies', zo staat er.

Minister Marino Keulen : Dat is belangrijk.

De heer Carl Decaluwe : Het advies van de Inspectie van Financiën over de regionale luchthavens was nog braver. Ik voorspel nu al dat we binnen een zestal maanden met dit dossier grote problemen zullen hebben.

Het is noodzakelijk dat de eigenaar van de publieke gronden, zoals het OCMW of de stad, en niet de bouwmaatschappij, 'zijn mandaat heeft alvorens de aanbevelingsprocedure kan starten, met inbegrip van de oproep tot kandidaatstelling.' Dat is de mening van directeur-generaal Beersmans, een eminent jurist inzake die aangelegenheden. Ook de heer D'Hooghe schrijft dat.

Mijnheer de minister, ik ben er quasi zeker van dat dit voor een aantal dossiers niet is gebeurd. Niet alle mandaten waren aanwezig op het ogenblik van de beslissing. Dit kunnen we terugvinden in de nota's van het kabinet van minister-president Somers.

Ik citeer : 'De inspecteur van Financiën stelt dat het Vlaams Gewest zelf niet als opdrachtgever optreedt, maar slechts als mandataris van de lokale publieke actoren. Volgens de Inspectie van Financiën kan de opdracht niet gegund worden zonder formeel mandaat van deze actoren, dewelke niet in het dossier steekt.' Het is niet CD&V die dit zegt, maar het kabinet van minister-president Somers. Dit wordt ook bevestigd door de afdeling Woonbeleid van Arohm.

Ik citeer opnieuw de nota van het kabinet van de minister-president : 'De PPS-werkgroep daarentegen stelt dat het Vlaams Gewest zich kan sterk maken dat het gemandateerd wordt.' Sterk maken telt niet : het is er of het is er niet. Mijnheer de minister, ik denk dat we daar met een klein probleem zitten.

Er wordt ook beweerd dat via het prestatiebestek goedkoper kan worden gebouwd. Het was de grote uitvinding van Ernst & Young dat we goedkoper kunnen bouwen. Natuurlijk kunnen we goedkoper bouwen, maar dan kunnen we de vraag stellen waarom het prestatiebestek al niet 20 jaar geleden is toegepast bij de VHM, om ook 20 percent goedkoper te bouwen.

Er worden appels met peren vergeleken. Ofwel is het echt goedkoper, ofwel wordt, zoals destijds met Domus Flandria en Vlabo, brol gebouwd. De grote projecten van Domus Flandria in Boom zijn 8 jaar oud en de renovatie is volop bezig. Ik heb toen met mijn kinderen het project bezocht. Ze moesten zich inhouden of ze liepen dwars door de Gyproc-muren. Tijdens een koude winter geraakte de temperatuur niet boven de 18 graden.

Natuurlijk kan er goedkoper gebouwd worden, maar dat is voor mij geen argument. Het is wel een argument dat er maar een beperkt aantal mensen zal meedoen. Dit zal leiden tot prijsafspraken, wat enorm gevaarlijk is.

Mijnheer de minister, het Garantiefonds is nog niet operationeel. Het is de vraag of het socialehuurbesluit zal moeten worden aangepast voor de PPS-constructie. De onduidelijkheden laten nog steeds niet toe om rentabiliteitsberekeningen te maken. De tegemoetkoming van het Garantiefonds, het verschil tussen de sociale huur en de markthuurl, mag gemiddeld maar 25 percent zijn, anders is er geld tekort.

De inspecteur van Financiën zegt dat er geen enkele budgettaire implicatie is. 25 miljoen euro is ingeschreven. Dit is voldoende, op voorwaarde dat het

Decaluwe

verschil maar 25 percent is. Als het verschil groter is, ontstaat een grote kloof. Dit is de inzet van de discussie over het socialehuurstelsel. Als dit stelsel niet wordt gewijzigd, zal er niet 25 miljoen euro nodig zijn, maar veel meer. Dit is de harde realiteit.

Mijnheer de minister, tot mijn eigen verbazing lees ik vandaag in de krant dat u zegt dat het socialehuurbesluit niet wordt aangepast. Dan zegt u automatisch dat er geld te kort is. Er zal veel geld te kort zijn. Van een rentabiliteit van 6 percent is totaal geen sprake.

Als het socialehuurstelsel niet wordt aangepast, dan zal het Garantiefonds onvoldoende geld hebben om de betalingen te doen. Dit zeg ik niet, maar het kabinet van minister-president Somers. (*Opmerkingen van minister Marino Keulen*)

Er zullen onvoldoende middelen zijn. Ik hoop dat het niet de strategie is – en ik kijk ook naar de collega's van sp·a en Groen! – om de huurprijs sterk te laten stijgen om alles te kunnen betalen. CD&V speelt dit spel niet mee, en zal alles in het werk stellen om dit tegen te houden. Mijnheer de minister, het Garantiefonds is niet operationeel en het socialehuurbesluit moet maar operationeel zijn – eventueel na een aanpassing – op het moment van de oplevering.

De aannemers en degenen die meedoen kunnen vandaag geen exacte berekeningen maken. Ik heb een aantal aannemers gecontacteerd en blijkbaar weten zij het ook niet. Er zijn geen garanties dat het erfpachtcanon volledig zal worden uitbetaald aan de kandidaten. Dit is een probleem.

Wat zijn de precieze opmerkingen van de Inspectie van Financiën? Mijnheer de minister, wat is uw argumentatie hierover? Werd de promotieovereenkomst met beperkte offerteaanvraag vooraf besproken tijdens een interkabinettenwerkgroep? Indien niet, waarom? Waar en wanneer werd de Vlaamse overheid gemandateerd? Hoe werden de kandidaten geselecteerd? Welke instanties en personen hebben zitting in de jury? Wat zijn de risico's op prijsafspraken?

Welke instantie zal de controle uitoefenen voor de oplevering van de werken in het kader van het prestatiebestek? Ik heb ervaring met Domus Flandria. De privé-sector bouwt, maar wie controleert? Het is nu al zo moeilijk om met architecten en aannemers te kijken of de in het bestek voorgescreven volumes aanwezig zijn. De bouwmaat-

schappijen worden na 27 jaar eigenaar, maar wie controleert, om niet nog meer brol te hebben?

Het legistiek kader – Garantiefonds en socialehuurbesluit – is nog niet operationeel. Kan dit gebeuren als de gunningsprocedure reeds werd opgestart? Moet dit gebeuren voor de oplevering? Hoe kunnen rentabiliteitsberekeningen gemaakt worden als de gebouwen er reeds staan? Mijnheer de minister, uw verklaring van vandaag, dat het socialehuurbesluit blijft zoals het is, is belangrijk voor dit dossier.

De voorzitter : Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen : Mijnheer de voorzitter, collega's, ik blijf beklemtonen dat de inspecteur van Financiën een gunstig advies heeft gegeven. Er kan het beeld worden opgehangen dat we op eigen verantwoordelijkheid starten, maar de inspecteur van Financiën heeft groen licht gegeven. Dit is heel belangrijk.

De inspecteur maakt een aantal begrijpelijke bedenkingen. We starten met een nieuw procédé, waarin verder expertise zal moeten worden opgebouwd. Het is een nieuwe manier om extra woningen op de huurmarkt te brengen, gefinancierd door de privé-sector. Op het moment dat de wachtlijsten immens lang zijn, proberen we te zorgen voor extra woningen. Dit mogen we niet uit het oog verliezen.

Het was een gunstig advies, en niet – zoals kan worden afgeleid uit het betoog van de heer Decaluwe – een ongunstig advies. Het besluit van de Inspectie van Financiën luidt: 'Behoudens de hogervermelde bemerkingen heeft de inspectie geen bezwaar tegen de goedkeuring van het bestek.'

Verder wil ik erop wijzen dat de bewering van de heer Decaluwe, dat we in een aantal dossiers niet over het mandaat van de publieke grondeigenaar zouden beschikken, totaal uit de lucht is gegrepen. Ik ontken dit formeel. Trouwens, de Inspectie van Financiën heeft in functie van haar advies de kopieën van de mandaten opgevraagd en ingekeken. De inspecteur heeft alle mandaten ingekeken en we spelen hierover open kaart. De enige wijziging is dat de stad Lommel zich heeft laten vervangen door de huisvestingsmaatschappij Kempisch Tehuis.

Een aantal publieke grondeigenaars hebben een artikel 3 toegevoegd aan het mandaat. Een opschortende voorwaarde: de Vlaamse regering moet haar verbintenissen nakomen en haar opgenomen

Keulen

engagementen in juridisch bindende normering vastleggen en tijdig en correct uitvoeren.

Het Garantiefonds moet binnen het kader van PPS vanaf de oplevering van de eerste pilootprojecten, in het najaar van 2005, operationeel zijn. Dit is ook wat de inspecteur van Financiën in zijn nota's schrijft.

Op 5 december 2003 keurde de Vlaamse regering, na lezing van het advies van de Inspectie van Financiën van 27 november 2003, de krachtlijnen en het bijzonder bestek voor de opdracht van de PPS-pilootprojecten goed. De geselecteerde privé-aannemers en promotoren kunnen tot 15 maart 2004 hun definitieve offerte voor de bouw van ongeveer 450 sociale woningen, verdeeld over 14 projecten in 7 steden, indienen.

Op 5 december ben ik als minister van Huisvesting gelast om het uitvoeringsbesluit voor het Garantiefonds voor Huisvesting uiterlijk voor de gunning, die voorzien is voor 15 april 2004, ter beraadslaging voor te leggen aan de Vlaamse regering. Ik doe dit in overeenstemming met de inspecteur van Financiën, maar ook in samenspraak met de collega's in de Vlaamse regering. De reglementeringen ter zake zijn mijn leidraad. Het is een nieuwe procedure, dus het is niet allemaal eenvoudig.

De inspectie is er niet gelukkig mee dat een aantal publieke grondeigenaars op eigen initiatief een opschortende voorwaarde toegevoegd hebben aan hun mandaat en aarzelden om een 'blanco cheque' aan de Vlaamse regering te geven. De mandaten werden gegeven alvorens de Vlaamse regering op 3 oktober 2003 haar goedkeuring gaf aan de gunningsprocedure.

Intussen is het bijzonder bestek goedgekeurd en zijn de verplichtingen van de Vlaamse Gemeenschap ook opgenomen in een van de documenten van het bijzonder bestek, met name de PPS-overeenkomst. De mandaten zijn er vandaag allemaal en ze zijn doorgenomen door de inspectie. Het is een overeenkomst tussen drie partijen : de Vlaamse Gemeenschap, de lokale huisvestingsinstantie en de geselecteerde privé-partner. De overeenkomst voorziet op een gecoördineerde wijze in de omschrijving van de wederzijdse en onderlinge verbindenissen, rechten en plichten.

Enkel het uitvoeringsbesluit van het Garantiefonds moet nog worden opgesteld. Mijn kabinet is hier, samen met de administratie, mee bezig en zal dit in

de eerste helft van februari 2004 opleveren. Hiermee zal het onvolledig juridisch kader zijn weggevoerd voordat de gunning gebeurt.

Het verband dat de inspectie in haar advies legde met de facultatieve verhuursubsidies aan 29 socialehuisvestingsmaatschappijen – 11 miljoen euro in 2003 –, was onterecht. Het gaat hier om een structurele maatregel voor vooral stedelijke SHM's. Het ging om een misverstand, dat ondertussen is uitgeklaard.

De inperking van het kooprecht voor de zittende huurder tijdens de looptijd van de erfpachtperiode steunt op twee zaken : de complexiteit binnen het PPS-model en het verbod om bij onroerende leasing eigendom over te dragen. Dit wordt momenteel op federaal niveau onderzocht door Financiën. We verwachten hierover binnenkort een antwoord.

De andere bemerkingen van de Inspectie van Financiën waren veeleer technisch van aard : de hiërarchie van de documenten van het bijzonder bestek in geval van tegenstrijdigheid, de contractuele nalatigheidsintrest en de definitie van het 'technisch bestek' werden in de overeenkomsten aangepast.

Het gunstig advies van de inspectie, de reactie hierop van mijn kabinet en de aanpassingen werden ook op 5 december 2003 voorgelegd aan de Vlaamse regering, die het bijzonder bestek goedkeurde.

Op 29 september 2003 adviseerde de IKW unaniem om de beperkte offerteaanvraag als gunningsprocedure te weerhouden. Er werd gekozen voor een beperkte en geen algemene offerteaanvraag, omdat in dit geval de beperkte procedure meer reactie en geïnteresseerden zou losweken. De bouwsector zei zelf dat ze bij een algemene offerteaanvraag onmiddellijk moet reageren, met voorstellen moet komen, architecten onder de arm moet nemen en voorstellen helemaal moet uitwerken. Dit zou volgens de sector tot gevolg kunnen hebben dat mensen worden afgeschrikt en er weinig reactie komt. Met een beperkte offerteaanvraag zal er meer reactie komen. Dit is het omgekeerde van wat we zouden vermoeden, maar de sector zei zelf dat in het nieuwe systeem meer reactie mogelijk is door te werken met een beperkte offerteaanvraag.

We hebben gezegd dat er meer dan vijftien kandidaten zullen zijn. In feite zijn het er meer dan twintig. Het juiste aantal kunnen we niet bekendma-

Keulen

ken, want we willen absoluut prijsafspraken en kartelvorming tegengaan.

Op 3 oktober 2003 hechtte de Vlaamse regering haar goedkeuring aan de voorgestelde gunningsprocedure.

Zoals reeds eerder vermeld, hebben alle eigenaars van publieke gronden een mandaat gegeven aan de Vlaamse overheid. Die treedt op als mandaathouder voor de volgende mandaatgevers : de Gentse Huisvestingsmaatschappij, de Gentse Haard, de Stad Gent, de Stad Aalst, het OCMW van Tienen, de CVBA Huisvesting Tienen, de CVBA Providentia Asse, de Goede Woning Antwerpen, de Stad Izegem en de CVBA Kempisch Tehuis. De mandaten zijn gegeven tussen eind augustus 2003 en eind september 2003, behalve het mandaat van Kempisch Tehuis dat dateert van 24 november 2003 maar in de plaats komt van het mandaat van de Stad Lommel dat begin oktober 2003 door het schepencollege is goedgekeurd en nadien werd bekrachtigd door de gemeenteraad.

Na de goedkeuring door de Vlaamse regering op 3 oktober 2003 inzake de gunningswijze is zowel op Europees niveau als in het Bulletin der Aanbestedingen een oproep tot kandidaatstelling gepubliceerd. Dat gebeurde op respectievelijk 9 en 10 oktober 2003. Een zeer groot aantal aannemers en promotoren dienden op 12 november 2003 hun kandidatuur in bij de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. De kandidaturen zijn op hun volledigheid en conformiteit onderzocht door de AGI. Ze zijn ook steekproefsgewijs nagekeken door de Inspectie van Financiën. De Inspectie van Financiën heeft de helft van de kandidaturen onderzocht. Op dat vlak spelen we dus open kaart met de Inspectie van Financiën, die voor ons een bondgenoot is. Slechts één kandidaat werd niet geselecteerd.

Ik heb als Vlaams minister van Wonen op 18 december 2003 mijn akkoord gegeven aan het selectieverslag van de AGI van 17 december 2003 en de AGI belast met de uitnodiging van de geselecteerde kandidaten voor de indiening van hun definitieve offerte, die uiterlijk op 15 maart 2004 moet gebeuren, en ook met het op de hoogte brengen van de niet-geselecteerde kandidaat. Uiterlijk op 15 april 2004 zal een selectiecommissie waarin de AGI, de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid van Arohm, Ruimtelijke Planning, de VHM, het WTCB, de Vlaamse Bouwmeester, Service Flats Invest, het Vlaams PPS-Kenniscentrum, de lokale

huisvestingsinstantie en de opstalgever van de publieke grond elk één vertegenwoordiger hebben, de offertes beoordelen en een gunningvoorstel doen. De selectiecommissie zal dat doen op basis van vier criteria : de prijs, goed voor maximaal 45 punten ; de kwaliteiten van het bouwproject, zoals de architectuur en de functionele kwaliteiten, goed voor maximaal 40 punten ; de kwaliteiten van het onderhoud, goed voor maximaal 10 punten en de uitvoeringstermijn, goed voor maximaal 5 punten. Dat zou de gebruikelijke puntenverdeling zijn.

Door de vrij grote interesse van de bouwsector en het groot aantal geselecteerde privé-bouwheren voor deze PPS-pilootprojecten is het risico op prijsafspraken gering. Op 15 maart 2004 zal duidelijk zijn hoeveel geselecteerde kandidaten een definitieve offerte hebben ingediend. De zwakke bouwconjunctuur speelt in ons voordeel. In tegenstelling tot wat de heer Decaluwe zegt, ontvang ik signalen dat er vanuit de bouwsector veel belangstelling bestaat. Er zijn zelfs kandidaten die geïnteresseerd zijn om de drie grote projecten, samen goed voor 450 wooneenheden, uit te voeren. Dat toont toch aan dat die mensen het wel zien zitten en niet het gevoel hebben dat ze in een vacuüm moeten werken. Wie geïnteresseerd is in het hele lot, moet toch meer dan 1 miljard oude Belgische franken investeren. Dat doet men niet als men geen zekerheden heeft.

De aanbestedende overheid – in wezen de lokale huisvestingsinstantie – of de door haar aangeduide besturen of rechtspersonen zal, zonder afbreuk te doen aan de taken van de promotor zelf, de controle en het toezicht uitoefenen. Zij zal steeds en overal de controle en het toezicht kunnen uitoefenen op de uitvoeringswijze, de materiaalkeuze en de overeenstemming met de plannen en de voorde- ringsstaten. Ik verwijs in dat verband naar artikel 1 van Deel IV, 'Bijzondere vermeldingen en afwijkingen', van het administratief bestek. Tot aan de oplevering neemt de AGI de rol over van de huisvestingsmaatschappij. Afgezien daarvan wordt de gewone procedure toegepast.

We zullen het socialehuurbesluit niet aanpassen. Dat is vandaag niet aan de orde, maar we moeten deze zaak opvolgen, en desgevallend zullen we aanpassingen voorstellen. De vraag hierover heb ik reeds grotendeels beantwoord in de inleiding waar uitdrukkelijk wordt verzekerd dat het uitvoeringsbesluit – het oprichtings- en subsidiebesluit – voor de gunning aan de Vlaamse regering ter goedkeuring wordt voorgelegd en wellicht ook in het Belgisch Staatsblad zal worden gepubliceerd. We proberen om dit in de eerste helft van februari 2004

Keulen

aan de Vlaamse regering voor te leggen. De verbin-
tenissen van de Vlaamse regering zijn in artikel 1.4
van de PPS-overeenkomst opgenomen. Die maakt
deel uit van het bijzonder bestek dat de Vlaamse
regering op 5 december 2003 heeft goedgekeurd.

Op die manier wordt ook tegemoetgekomen aan
één van de besluiten van de Inspectie van Financiën
die in haar advies van 12 september 2003 stel-
de dat ‘zowel het uitvoeringsbesluit voor het Ga-
rantiefonds als het aangepast huurbesluit – waarin
de basishuurprijs voor PPS-woningen op 6,5 per-
cent van de initiële bouwkost zal worden bepaald –
voor de oplevering van het eerste proefproject –
dat is voorzien in de tweede helft van 2005 – abso-
luut in voege moet zijn.’

Bij de gunning, die is voorzien voor midden april
2004, zal op basis van de overeengekomen prijs of
erfpachtcanon en per perceel de tegemoetkoming
van het Garantiefonds gedurende 27 jaar kunnen
worden vastgelegd. Aangezien de overeengekomen
erfpachtcanon in de hele periode niet wordt geïn-
dexeed, kan de bijdrage nauwkeurig worden ges-
chat, mede op basis van de gegevens van de VHM
over het verschil tussen de basishuur en de reële
sociale huur bij nieuwbouwprojecten tijdens de
voorbij 8 jaar, en die wordt geschat op gemiddeld
25 procent.

De timing is zeer strikt, maar haalbaar. De voorbij
maanden werd door mijn kabinet, de administratie
en juristen met man en macht gewerkt om het PPS-
model voor de sociale huisvesting operationeel te
maken. Te oordelen aan de grote belangstelling van
de bouwsector voor de aanbesteding van de PPS-
pilotprojecten denk ik dat we vandaag bewijzen
dat de PPS een toekomst heeft in de sociale huis-
vesting.

De voorzitter : De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de minister, ik
dank u voor uw antwoord. Toch ben ik niet volledig
tevreden. We zullen uw teksten goed onderzoeken,
vooral met de timing voor ogen. In uw antwoord
zegt u dat er mandaten zijn gegeven, maar met op-
schortende voorwaarden. Er zijn juridische uitspra-
ken waaruit blijkt dat dit geen volwaardige manda-
ten zijn. Houdt dat allemaal juridisch steek ? De
vraag is legitiem.

Minister Marino Keulen : Ik wil er alles aan doen
om de PPS operationeel te maken en problemen te
vermijden. Ik beschouw de kritische opmerkingen

en vragen niet als een aanval, integendeel. Alle
suggesties voor verbeteringen zijn welkom. Onder-
tussen is het probleem met de mandaatgevers uit-
geklard. We zijn ervan overtuigd dat het probleem
is opgelost.

De heer Carl Decaluwe : Ik geloof wel dat die
mensen zelf overtuigd zijn. Er is echter nog altijd
de vigerende wet op de overheidsopdrachten, die
bepaalt dat op het ogenblik van de start alle man-
daten moeten zijn toegekend. Ik vrees dat er één te
laat is toegekend. De juridische gevolgen daarvan
moeten worden onderzocht. En dan is er nog iets
anders : zijn mandaten met opschortende voor-
waarden volwaardige mandaten ?

Minister Marino Keulen : Er is ondertussen vol-
daan aan de opschortende voorwaarden.

De heer Carl Decaluwe : Op het ogenblik dat de
Vlaamse regering een beslissing neemt, moet alles
juridisch in orde zijn. Was dat in dit geval wel zo ?
Het is niet zeker dat die stelling vanuit juridisch
oogpunt kan worden gehandhaafd. Het is juist dat
er vandaag geen klachten zijn ingediend, en zolang
dat niet gebeurt, is er geen probleem. Maar als dat
gebeurt, voorspel ik torenhoge problemen. Laten
we niet vergeten dat een aantal kandidaten even-
veel juristen als metsers in dienst hebben. Ik ken
ze.

Minister Marino Keulen : Het gaat om de groten.
Op dat vlak hebt u gelijk. Maar het feit dat de gro-
ten geïnteresseerd zijn en eventueel het hele lot
willen binnenhalen, stelt me toch wat gerust.

De heer Carl Decaluwe : Net het omgekeerde is
waar. Als aannemer zou ik ook meedingen en voor
alles kandideren. Ze zijn er zeker van dat er een af-
zetmarkt bestaat. Maar wie kan garanderen dat
een sleutel-op-de-deurwoning in één jaar tijd is ge-
bouwd en verkocht ? Niemand kan dat.

Minister Marino Keulen : De aannemers moeten
wel meer dan één miljard frank investeren. Dat is
toch veel geld.

De heer Carl Decaluwe : Hun afzet en hun huurin-
komsten zijn gegarandeerd. Daar zijn weinig of
geen risico's aan verbonden.

Minister Marino Keulen : De parallel met Domus
Flandria is eigenlijk een goede. Er zijn inderdaad
ook snertwoningen bij, maar vandaag zijn de aan-
nemers er wettelijk toe verplicht om het grote on-
derhoud ervan uit te voeren. Gedurende 27 jaar
draaien ze op voor bouwfysische tekortkomingen.

Keulen

In Boom ontstond er na 8 jaar een immens probleem.

De heer Carl Decaluwe : Het is allemaal erg ingewikkeld. Wat is het grote onderhoud ? De grote aannemersgroepen hebben een legertje juristen met grote ervaring in dienst, en die zullen het allemaal beter aanpakken dan uw juristen dat kunnen. Spijtig genoeg is dat zo. Wat de mandaten betreft, vrees ik dus dat we bij klachten grote problemen zullen hebben.

De Inspectie van Financiën heeft gezegd dat de zaak onder bepaalde voorwaarden mag worden opgestart. Tot vandaag zijn die voorwaarden in strikte zin nog altijd niet vervuld. Het rapport van de Inspectie van Financiën is toch niet zo positief ? Ze heeft het daarin over de mogelijkheid van 'een bijzonder pijnlijk gezichtsverlies'. Ze schrijft dat toch niet zomaar !

Minister Marino Keulen : We onderhouden een open relatie met de Inspectie van Financiën. Ze wordt geïnformeerd, en ik denk dat ze dat waardeert. Haar algemeen besluit loopt uit op een groen licht. Dat is toch belangrijk ? Ze geeft een gunstig advies.

De heer Carl Decaluwe : De Inspectie van Financiën gaf inzake de regionale luchthavens ook een gunstig advies.

Minister Marino Keulen : Dat is haar verantwoordelijkheid.

De heer Carl Decaluwe : Ik ben echt verwonderd over het probleem met de mandaten. Ik heb hier alle nota's voor me. Blijkbaar heeft niemand de mandaten gezien. Mijnheer de minister, u hebt nu concrete datums. Ik wil u wel geloven, maar ik baseer me op de nota's en brieven van de Inspectie van Financiën en van de heer Beersmans.

Minister Marino Keulen : Dat is intussen uitgeklaard.

De heer Carl Decaluwe : Is dat op het juridisch juiste moment uitgeklaard ? Kwam dat niet te laat ? Als er klachten zijn, staat u voor gigantische problemen.

Als het mogelijk is om dezelfde woningen 20 procent goedkoper te bouwen, dan moet de VHM dat ook kunnen met diezelfde prestatiebestekken. Ik

roep u op, mijnheer de minister, om daar werk van te maken.

Ik heb vernomen van een persoon die ik niet bij naam zal noemen, dat u met een periode van 3 jaar zit tussen het eerste en het tweede recht van opstal. Wat is er in die periode gebeurd ? Bouwen duurt toch geen 3 jaar. Er zijn meer vragen dan antwoorden. Ik zeg dat niet, maar de initiatiefnemers zelf.

Minister Marino Keulen : Ik beschouw dit niet als kritiek. Al wat ons kan verder helpen, is welkom.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de minister, u spant de kar voor het paard. Toen bij Domus Flandria de uitvoeringsbesluiten rond waren, kwam er een immense informatievergadering met honderden mensen, aannemers en bouwmaatschappijen. Alles was klaar en duidelijk en het startsein werd gegeven.

U zult het socialehuurstelsel pas later bekijken en aanpassen. Dat vind ik onbehoorlijk bestuur. Het Garantiefonds ligt vast op 25 miljoen euro. Daarvan moeten de erfpachtcanon en de huurverschillen worden betaald. Uw simulatie klopt slechts als 25 procent verschil moet worden betaald. Ik heb een aantal simulaties gemaakt met het huidige huurbesluit. Het verschil zal geen 25, maar 40 procent zijn. Dat betekent een tekort van miljoenen. Dat zal dan wel een zorg zijn voor de volgende minister. Dat is gemakkelijk !

Minister Marino Keulen : Die 25 miljoen euro zijn gebudgetteerd. Dat geld is beschikbaar.

Die periode van 3 jaar is intussen uitgeklaard met die mensen. Het gaat om de procedure van aanbesteding, de opmaak van het dossier en de bouwfase zelf. Er is een rationele uitleg en de mensen nemen daar vrede mee. U citeert uw bronnen, ik kan weer andere citeren. Zo komen we in een politiek getinte discussie terecht. De betrokkenen hebben een afdoend antwoord gekregen.

De heer Carl Decaluwe : Heel de PPS-constructie is voor CD&V oké, onder drie voorwaarden. Eén, de operatie mag voor de Vlaamse overheid niet duurder zijn dan het bestaande systeem. (*Opmerkingen van minister Marino Keulen*)

Ik voorspel dat u minstens de helft te weinig zult hebben, als u de socialehuurprijzen even laag wilt houden als vandaag. Als u de huurprijzen optrekt, zult u natuurlijk voldoende geld hebben, maar Groen!, sp•a en CD&V willen geen hogere huur-

Decaluwe

prijzen. Er wacht u een fameuze discussie met uw coalitiepartners.

Dezelfde huurprijzen, dat is onze tweede voorwaarde. Ik voeg er als derde aan toe : dezelfde kwaliteit. In 1990 hanteerde toenmalig minister Walt Niel nog geen isolatienormen, maar de VHM kreeg die wel opgelegd. Ik neem aan dat u zo goedkoper kunt werken, maar we eisen nu dezelfde kwaliteit. Natuurlijk kunnen we veel goedkoper bouwen ! De VHM heeft nog basisnormwoningen gebouwd van 1,2 miljoen frank. Dat kan allemaal ! Duurzaamheid is dan echter ver zoek.

Ik kondig alvast een interpellatie aan over dit onderwerp. Een aantal zaken zijn mij niet duidelijk.

Minister Marino Keulen : Ik wil nog twee punten over de centen aanhalen. Het Rekenhof heeft ons gefeliciteerd omdat we hier niet aan debudgettering doen. Het vond onze manier van werken een model voor andere overheden en vorige regeringen.

De kwaliteit is ook mijn bekommernis. De jury van het WTCB, de Vlaamse bouwmeester, de AGI en de VHM zijn daar allemaal bij betrokken. Ik wil evenmin een kat in een zak kopen. Ik wil de mensen degelijke huisvesting bieden.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 14.49 uur.*
