



Vlaams
Parlement

vergadering **C135 – WON12**
zittingsjaar 2010-2011

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 10 februari 2011

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de regionale verschillen van de Wooninspectie - 1128 (2010-2011)	3
Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de versnelde toewijzing aan daklozen en de opvolging hiervan - 1136 (2010-2011)	5
Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de Vlaamse Woonlening - 1119 (2010-2011)	7
Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de inkomensvoorwaarde voor een sociale lening - 1146 (2010-2011)	11
Vraag om uitleg van mevrouw Griet Coppé tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de modaliteiten van het op te richten Grondfonds - 1159 (2010-2011)	13

■

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de regionale verschillen van de Wooninspectie - 1128 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Voorzitter, minister, collega's, ik heb een vraag over de regionale verschillen inzake Wooninspectie.

Uit een aantal meldingen blijkt dat de Wooninspectie niet overal uniform te werk zou gaan. De manier waarop wooninspecteurs vaststellingen doen, zou sterk afhankelijk zijn van de inspecteur maar ook van de richtlijnen die de inspecteur zou ontvangen. Deze richtlijnen zouden sterk verschillen van regio tot regio en zelfs van gemeente tot gemeente.

Dat leidt natuurlijk tot situaties waarbij Vlamingen en meer bepaald de Vlaamse verhuurder niet gelijk zijn voor de wet, of beter, waarbij de verhuurder niet altijd op eenzelfde manier een wooninspectie mag verwachten. Zo kan een overtreding in de ene regio anders geïnterpreteerd worden dan in een andere regio. Op deze manier kan het ook dat gelijkaardige overtredingen resulteren in verschillende straffingen.

Minister, bent u zich bewust van het feit dat de Wooninspectie niet overal uniform te werk gaat? Welk initiatief neemt de Vlaamse overheid opdat de Wooninspectie overal op dezelfde manier te werk zou gaan? Als er geen initiatief is, waarom is er dan geen initiatief?

De voorzitter: Mevrouw Homans heeft het woord.

Mevrouw Liesbeth Homans: Voorzitter, mevrouw De Waele, ik spreek u absoluut niet tegen, maar u hebt het over “van horen zeggen” en “ik heb vernomen dat”. Zou u misschien kunnen zeggen wie uw bron is?

Mevrouw Patricia De Waele: Is het toegestaan om hier persoonlijke zaken mee te delen?

De voorzitter: Mevrouw De Waele, u moet niet antwoorden. Het is niet gebruikelijk dat collega's elkaar ondervragen. De vraag is gericht aan de minister. Als mevrouw De Waele ooit minister wordt, dan mag u haar ondervragen, mevrouw Homans.

Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Voorzitter, ik ben het met u eens dat het niet de bedoeling is dat parlementsleden elkaar ondervragen, maar ik vind toch wel dat “ik ontvang klachten” iets specifieker mag zijn. Mevrouw De Waele, als u klachten ontvangt, kunt u misschien toch zeggen hoeveel klachten dat zijn, uit welke provincie die klachten komen. U zegt: “Deze richtlijnen zouden sterk verschillen per regio en per gemeente”. Dat is raar, want er werken in de Wooninspectie toch geen 150 mensen per provincie. Ik ga ervan uit dat er één ploeg is die een grondgebied heeft waar ze werkzaam is en dat er niet zoveel verschillen zullen zijn.

Voorzitter, het benieuwt me over hoeveel klachten het gaat en over welke provincies en gemeenten het gaat.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, ik zal een beetje toelichten hoe het in zijn werk gaat. Ik zie geen aanleiding om te denken dat er niet op een uniforme wijze wordt gehandeld.

Wooninspecteurs treden op als er inbreuken zijn op de kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode of op het Kamerdecreet. Het zijn natuurlijk bijzondere opsporingsambtenaren, die de bevoegdheid hebben om een proces-verbaal op te stellen waarover de procureur des konings beslist welk gevolg hij daaraan zal geven. Daarnaast zijn er de wooninspecteurs die

de bevoegdheid hebben om het herstel van de woningen te vorderen als ze inbreuken hebben vastgesteld. Maar ook de uiteindelijke veroordeling tot herstel wordt opgelegd door een rechter.

Ik zal zeker niet betwisten dat het vervolgingsbeleid van de parketten verschillen vertoont en dat er op dat vlak hier en daar wel eens een verschil zal kunnen zijn, maar daar heeft de Wooninspectie natuurlijk geen vat op. Dat is ook logisch.

Hoe zorgen we voor uniformiteit in de beoordeling? De wooninspecteurs worden samengebracht in het college van wooninspecteurs. Daar wordt beleid uitgetekend, daar worden aan de inspecteurs ook duidelijke instructies gegeven met betrekking tot hun optreden. Die instructies zijn natuurlijk dezelfde voor alle inspecteurs. Er is zelfs een hoofdcoördinator, die de werkzaamheden van de verschillende inspecteurs coördineert om toe te zien op de uniformiteit in de werkwijze.

Het zou me dus verbazen dat de uniformiteit er niet is omdat men zich zo organiseert om dit optimaal te bewerkstelligen. Als u inderdaad weet hebt van grote problemen op dat vlak, dan lijkt het me relevant dat u mij op basis van informatie, waar ook andere commissieleden naar vragen, zou kunnen toelichten waarom u dergelijke conclusies denkt te kunnen trekken. Dan zouden het feiten zijn die misschien een nieuw licht op de zaak kunnen werpen. Wij hebben echter geen enkele reden om te denken dat er een probleem is. Wij hebben nog nooit een klacht ontvangen.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Minister, ik dank u voor uw antwoord.

U geeft aan dat er voor de herstellervorderingen wel wat verschillen kunnen zijn, maar dat staat los van de Wooninspectie.

Mijn vraag gaat specifiek over het eerste luik van de inspectie. Dat betekent dat men in het ene geval gemakkelijker strafpunten zal toekennen voor een stopcontact dan in een ander geval. De gevallen die me werden gesignaleerd, komen uit Antwerpen. Misschien moet ik preciezere gegevens brengen, opdat u daarover een oordeel kunt vellen. Mijn zorg is vooral erover te waken dat de inspecteurs allemaal op dezelfde manier oordelen. Dat is de grond van mijn vraag.

We zijn het erover eens dat woningkwaliteit een prioriteit is en dat dat moet worden bewaakt, maar dan wil ik dat, als een eigenaar die een huis verhuurt een klacht krijgt van de huurder of een andere instantie en er een onderzoek gebeurt naar zijn woning, dat op dezelfde kritische, maar rechtschapen manier gebeurt als bijvoorbeeld in Gent.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Het enige dat ik me kan inbeelden waarop u misschien doelt, zijn de onderzoeken door de gemeenten zelf, en niet door de Wooninspectie. U geeft het voorbeeld van Antwerpen. Die stad doet ook onderzoeken, bijvoorbeeld in het kader van onbewoonbaarverklaringen. Gemeenten verschillen soms qua werkwijze, maar daar hebben wij geen vat op. Dat zijn niet onze controles. Het gaat niet over strafpunten. Zij geven geen strafpunten, dat doen wij. Voor stopcontacten is dat overal hetzelfde. Misschien verwacht u bepaalde zaken met elkaar, en kunt u eens specifiek bekijken waarover het echt gaat.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Minister, u wijst ongetwijfeld op een belangrijk gegeven, waar ik geen precies onderscheid in heb gemaakt. De stedenbouwkundige ambtenaren doen inderdaad een eerste onderzoek, al dan niet met een technicus aan hun zijde. Misschien moet ik de vraag opnieuw bekijken en moet ik preciezere informatie geven over de manier waarop steden en gemeenten omgaan met een eerste bezoek en het vaststellen van mogelijke overtredingen.

Minister, u zegt dat u nog niet over de middelen beschikt om daar een uniformiteit in te verkrijgen. Kunt u geen initiatieven nemen opdat de eerstelijnsonderzoeken wel uniform zouden gebeuren?

De voorzitter: Het is niet gebruikelijk dat de minister nog eens antwoordt, mevrouw De Waele, maar u maakt geen eindconclusie, u stelt nieuwe vragen.

Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Vandaag is er met de VDAB een afspraak om mensen daarin te trainen. Er is een vormingspakket in de maak. Nadien gaan we overleggen met SYNTRA om daar verder aan te werken.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

**Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de versnelde toewijzing aan daklozen en de opvolging hiervan
- 1136 (2010-2011)**

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, ik heb u al eens ondervraagd over uw voornemens uit de beleidsbrief Wonen met betrekking tot de problematiek van daklozen en de begeleiding richting sociale huisvesting. In uw beleidsbrief kondigde u overleg aan met alle betrokkenen, waarbij vooral het gebrek aan nazorg en de hieruit voortvloeiende conflicten en mogelijke uitzettingen van de daklozen onder de loep zouden worden genomen. In uw beleidsbrief stelde u expliciet dat de prioritaire mutatie naar een sociale woning die daklozen genieten, aan evaluatie zal moeten worden onderworpen. De huidige procedure leidt tot conflicten en uitzettingen.

Minister, het leek mij dan ook evident dat er in de eerste plaats een grondige studie zou komen van de precieze omvang van de problematiek. Hoeveel daklozen komen via prioritaire mutatie in een sociale woning terecht? Hoe vaak leidt dit tot conflicten met de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), met uitzetting of niet-verlenging van het huurcontract tot gevolg?

Tot mijn verbazing luidde het antwoord op mijn vraag destijds dat dat niet wordt bijgehouden en er geen gegevens beschikbaar zijn. Dat lijkt me een serieuze hinderpaal voor de doeltreffende aanpak die u in het vooruitzicht stelde. Gelet op het adagium 'meten is weten', zouden er cijfers ter beschikking moeten worden gesteld, bijvoorbeeld via de griffies van de vrederegerechten of rechtstreeks via de SHM's, zodat u daar lessen uit kunt trekken en het probleem kunt aanpakken.

Minister, hoe kunt u een duidelijk beeld krijgen van deze problematiek zonder exacte cijfers over het aantal prioritaire mutaties en daaruit voortvloeiende uitzettingen of stopzettingen? Zult u alsnog proberen hier het nodige statistische materiaal over te verzamelen? Welke resultaten had het tot nu toe gevoerde overleg met de betrokken partijen over de aanpak van deze problematiek?

Vorige week werd een vraag ingediend over de lokale begeleidingsmaatregelen. Is het lokale huisvesters toegestaan om in hun lokale toewijzingsreglement speciale voorwaarden op te leggen aan daklozen die via prioritaire mutatie een sociale woning toegewezen krijgen? Mogen deze voorwaarden een overgangsperiode opleggen in een specifieke instelling vooraleer er een definitieve woning kan worden betrokken? Mag een huisvestingsmaatschappij een verzoek tot prioritaire mutatie wegens dakloosheid afwijzen indien de aanvrager

weigert aan de in het lokale toewijzingsreglement opgelegde voorwaarden te voldoen, ook indien dit een voortzetting van diens dakloosheid met zich zou meebrengen?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Ik vind het een goede zaak dat de daklozenproblematiek wordt aangepakt, maar in het kader van het toewijzingsreglement vind ik het ook wel logisch dat je een dakloze maar een sociale woning kunt geven op voorwaarde dat hij instemt met een vorm van begeleiding.

Enkele steden doen dat al, en ik vind dat een goede zaak. Ik hoop dat de minister op dat vlak doorgaat.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Mijnheer Hendrickx, ik beschik inderdaad niet over de cijfers van het aantal uithuiszettingen van mensen die voordien ooit dakloos zijn geweest. Ik denk ook niet dat dat zeer interessant is. Wat wel interessant is, is weten hoeveel uithuiszettingen er zijn. Wij hebben al eerder contact opgenomen met federaal minister van Justitie De Clerck, om te zien of we die gegevens kunnen verkrijgen via de vrederechten. Dat lijkt mij zeer relevant.

Wat mij ook relevant lijkt, is een kwalitatieve analyse van die problematiek. Waarom wordt iemand uit huis gezet? Waar is het fout gegaan? Op basis van onze ervaringen in de praktijk durf ik te denken dat dat vaak te maken zal hebben met gebrek aan deskundige begeleiding. Wat al eens vergeten wordt, is dat iemand die dakloos is geworden, zelden maar één probleem heeft. Het probleem is niet alleen dat die mensen geen huis hebben, meestal gaat daar een andere problematiek mee gepaard. Die moet worden aangepakt als men dat dak boven het hoofd krijgt. Alles staat en valt, vinden wij, met een correcte begeleiding van die mensen en voldoende garanties daarvoor. Dat is de kritische succesfactor. Bij een aantal lopende projecten rond preventie van uithuiszetting in sociale woningen merken wij dat dat ook goed gaat.

Het is zeker een element dat ik zal meenemen bij de evaluatie van het Kaderdecreet Sociale Huur. Mijn collega Jo Vandeurzen en ikzelf hebben al een aantal gemeenschappelijke initiatieven genomen. Er is dus geen enkele reden om te denken dat wij niet voldoende huisvesting zouden kunnen openstellen voor mensen die dakloos zijn, maar natuurlijk met dien verstande dat de deskundige begeleiding wel degelijk verzekerd wordt vanuit Welzijn. We hebben de knowhow niet om dat op die deskundige manier te doen, die zowel belangrijk is voor de daklozen om te slagen, als voor de burens en andere bewoners van het complex. Het is belangrijk dat degene die een tijdlang niet gewoond heeft, en zeker niet samen met andere mensen gewoond heeft, die begeleiding krijgt.

De versnelde toewijzing wordt nooit aangevraagd door de daklozen zelf, maar wel door het OCMW. De verhuurder kan die aanvraag weigeren op een aantal gronden. Hij kan dat als hij de versnelde toewijzing wil koppelen aan begeleidende maatregelen, maar de dakloze niet bereid zou zijn om die begeleiding te aanvaarden. Het kan ook als het OCMW niet bereid is om in te gaan op de vraag van de verhuurder om te voorzien in die begeleidende maatregelen. De huisvestingsmaatschappij kan dus aan het OCMW ook zeggen dat het OCMW daarvoor moet zorgen. Het OCMW moet daar dus mee akkoord gaan, en de nieuwe huurder ook.

Het OCMW wil natuurlijk ook niet altijd de financiële verantwoordelijkheid voor die dakloze dragen. Dat is vaak een twistpunt. De huisvestingsmaatschappij wil zeker zijn van inkomsten. Het OCMW zou zich daar borg voor kunnen stellen. Als dat zo is, heeft men geen probleem met het opnemen van de dakloze in een woning. Soms wil een OCMW dat niet doen. Vandaag heeft een huisvestingsmaatschappij op dat moment het recht om de dakloze niet in huis te nemen. Dat is vaak een realiteit.

Als men al aan de 4 procent toewijzingen zit via de versnelde toewijzing aan daklozen, kan dat een grond zijn om te zeggen dat er geen plaats meer is. Ten slotte is er een specifiek toewijzingselement, waarin de toewijzing aan daklozen wordt geregeld. Als dat het geval is, kan men ook op basis van dat specifieke toewijzingselement op een andere manier handelen.

U ziet dat er zeer veel zaken zijn die huisvestingsmaatschappijen kunnen invoeren om een dakloze eventueel niet in huis te nemen.

In het laatste geval van dat toewijzingselement is het overigens zo dat de gemeente dan zelf een toewijzingselement kan uitwerken waarin specifieke maatregelen worden getroffen voor daklozen, eventueel gekoppeld aan een aantal andere maatregelen. Dat gebeurt ook hier en daar. Wij zien bijvoorbeeld dat de stad Antwerpen zo'n toewijzingselement heeft goedgekeurd, met een luik over de toewijzing aan daklozen. Dat luik is gekoppeld aan een samenwerkingsovereenkomst tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf en de centra voor algemeen welzijnswerk (CAW's) die instaan voor de begeleiding.

Wat mij zeker zou interesseren, indien wij over die gegevens zouden beschikken, is een kwalitatieve analyse van redenen waarom daklozen eventueel niet gehuisvest kunnen worden. Mocht bijvoorbeeld blijken – en dat is toch een vermoeden dat wij hebben – dat het vaak strop zit op het financiële probleem dat een OCMW niet altijd borg wil staan voor de dakloze, dan moeten we nadenken wat we kunnen doen om die situatie te verhelpen: het OCMW verplichten om borg te staan, dan wel zelf iets opnemen in ons financieringssysteem. Maar het is natuurlijk geen oplossing om te zeggen dat ze niet binnen mogen omdat niet aan alle voorwaarden is voldaan, en dat die mensen dus op straat blijven.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik ben er nogal gerust in dat u deze problematiek verder ter harte zult nemen, vooral ook omdat u hebt aangekondigd de komende maanden veel te zullen inzetten op de samenwerking met Welzijn. U geeft ook aan dat het vooral via Welzijn zal moeten verlopen. Mensen die begeleid moeten worden, het bijbrengen van woonattitudes enzovoort, dat is niet echt een opdracht voor de lokale huisvestingsmaatschappijen.

Waar ik u echter niet helemaal kan volgen, is dat de deeltijfers van het aantal uithuiszettingen van daklozen voor u niet zo interessant zouden zijn, maar dat u wel een kwalitatieve analyse wilt maken op basis van de totaalcijfers. Als je een deelproblematiek grondig wilt aanpakken, is het mijns inziens ook opportuun dat je ook over de deeltijfers beschikt. Maar goed, ik ben maar een simpel parlementslid.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de Vlaamse Woonlening - 1119 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Voorzitter, minister, collega's, ik heb een vraag over 'goed nieuws' want blijkbaar doen heel veel Vlamingen, die voldoen aan de inkomensvoorwaarden, een beroep op de Vlaamse Woonlening. Een kanttekening die we erbij moeten maken, is dat men vorig jaar een wachtlijst heeft moeten maken. Het resultaat is dat voor een aantal bouwmaatschappijen in januari het hele jaarbudget al is opgebruikt.

Vorige week heeft de heer Sauwens mij nog gevraagd welk advies hij over die lening moest geven aan een inwoner van zijn gemeente. Je kunt moeilijk aan die man zeggen dat hij moet

wachten tot januari 2011. Ik heb hem gezegd dat hij misschien best naar de private markt gaat. Was die man vorig jaar in augustus naar de private markt gegaan, dan had hij een goedkopere lening gehad dan hij vandaag zou hebben omdat de intrestvoeten intussen gestegen zijn.

Om een lang verhaal kort te maken: het budget is er, maar het is vrij snel uitgeput, met alle gevolgen van dien. Het is een heel bevreemdende situatie, vooral als je weet dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) sinds januari een mediacampagne voert om de Vlaamse Woonlening te promoten.

Ik kan me best voorstellen dat in bepaalde regio's van Vlaanderen het budget al op is en in andere nog niet, maar als ik me goed geïnformeerd heb, zullen tegen april van dit jaar alle budgetten uitgeput zijn.

Minister, wanneer is de huidige publiciteitsactie van de VMSW in de media gestart? Ik heb het zelf al twee keer gezien. Van wie ging dit initiatief uit? Wat kost deze campagne? Wat wil men er eigenlijk mee bereiken? Stel u voor: je bent kandidaat voor zo'n lening, je ziet de reclame maar tegelijk hoor je van de bouwmaatschappij in je streek dat je op een wachtlijst komt voor een lening voor 2012. Mensen begrijpen dat niet en eerlijk gezegd, verhoogt het onze geloofwaardigheid niet.

Is het juist dat de budgetten voor gesubsidieerde sociale leningen van de VMSW voor dit jaar uitgeput zijn? Zijn er regionale verschillen? Is er een bepaalde reden voor? Kan dat op een bepaalde manier genuanceerd worden?

In welke mate is het zinvol om de inschrijvingen voor een sociale lening verder te zetten op het ogenblik dat het jaarbudget opgebruikt is? Was het niet beter geweest bij uitputting van het budget, ook te wachten met nieuwe inschrijvingen tot het daaropvolgende jaar? In wezen legt men in het lopende jaar dan al een zeer zwaar beslag op het budget van het daaropvolgende jaar, waardoor de kredietverstrekking nog sneller dan andere jaren moet worden stopgezet. Kandidaten die men ondanks hun inschrijving vorig jaar omwille van de snelle uitputting van de budgetten ook dit jaar niet kan helpen en noodgedwongen dient door te verwijzen naar volgend jaar of naar een andere kredietverstrekker, waren toch correcter bediend indien men ze vorig jaar onmiddellijk had doorverwezen naar een private financiële instelling: ze zouden dan een lening hebben gehad die goedkoper was dan ze vandaag is.

Wordt door deze werkwijze en het al jaren aanslepende stop-and-gobeleid inzake de leningen van de VMSW de credibiliteit van de kredietbemiddelende maatschappijen en van de VMSW zelf niet nog verder ondermijnd? Wat is uw persoonlijke mening daarover? Wat voor mij vooral belangrijk is, is hoe we daarop kunnen anticiperen. Er zijn veel aanvragen, dat is positief. Mits het schuiven van budgetten, kunnen we misschien toch wel anticiperen.

Hoe zit het met de budgetten voor de leningen van het Woningfonds? Ware het dan niet wenselijk indien hier nog voldoende budget voorhanden is, om dit gedeeltelijk over te dragen naar de VMSW of zelfs een grote pot te creëren waaruit beide instellingen zouden kunnen putten tot de volledige middelen op zijn? Zo neen, om welke redenen niet? Zo ja, welke initiatieven wilt u eventueel nemen?

U weet dat ik, en ik niet alleen, de voorbije jaren een grote voorstander ben geweest voor een harmonisering van de leningen. Er worden stappen gezet. Ooit was u minister van Consumentenzaken. Ik weet dat u ook wakker ligt van de klant als gebruiker van de overheid. Op welke manier kunnen we ervoor zorgen dat de Vlaming, waar hij ook woont, de lening kan krijgen op een transparante manier en via het eenloketsysteem. Hoe dat georganiseerd wordt, in frontoffice of in backoffice, dat houdt me niet bezig, als het maar transparant is en als het onze geloofwaardigheid maar ten goede komt.

De voorzitter: Mevrouw Homans heeft het woord.

Mevrouw Liesbeth Homans: Voorzitter, minister, mevrouw Heeren, uw vraag ging in eerste instantie over de campagne van de VMSW over de sociale lening. Ik ben het absoluut eens met uw opmerkingen daarover.

Uw laatste vragen gingen eigenlijk over het behoud of over het in stand houden van het systeem van de sociale lening zoals het nu is. Als ik u goed begrepen heb, hebt u ook gepleit om de budgetten van het Vlaams Woningfonds (VWF) over te hevelen naar de VMSW. Ik heb er zelf ook voor gepleit om het stelsel te harmoniseren. Het is belangrijk dat één belangrijke actor die taak op zich neemt. Voor mij is het absoluut geen uitgemaakte zaak dat het de VMSW moet zijn. Ik denk dat het VWF momenteel de grootste naambekendheid heeft, ook voor het verstrekken van sociale leningen.

Wie het uiteindelijk moet doen, is niet mijn grootste bekommernis, maar wel dat er zoveel mogelijk Vlamingen een beroep moeten kunnen doen op een sociale lening om een eigendom te kunnen verwerven.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Voorzitter, ik heb er weinig aan toe te voegen, enkel dat ik ongeveer een jaar geleden bijna net dezelfde vraag heb gesteld. Blijkbaar heeft men nog niet de juiste lessen getrokken. Ik kijk dus ook uit naar het antwoord van de minister.

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Voorzitter, minister, ik heb aandachtig geluisterd naar de vragen. Het regeerakkoord is het regeerakkoord en we moeten alle inspanningen doen die nodig zijn om dat luik van het regeerakkoord uit te voeren.

Wat voor mij het belangrijkste is, is niet de naambekendheid, want daar kun je aan werken, maar wel wat het beste is voor de consument en de ontlener. Of het maatschappij x, y of z is, kan me niet schelen.

We moeten ook de financiële situatie van de actoren die het nu doen, eens analyseren, evenals het beleid uit het verleden. Dat zou voor mij ook een doorslaggevende factor in het debat zijn. Ik denk dat we nog alle kansen zullen krijgen om hierover te debatteren, maar de ontlener is belangrijk en de structuren zijn van ondergeschikt belang.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, collega's, de campagne van de VMSW is een campagne om de Vlaamse Woonlening bij een breder publiek bekender te maken. In de eerste week van februari zijn er zeven spotjes geweest op Eén. Er is een encartage in Humo gepland, een advertentie in 13 en een artikel in Woonwoord. Er is online bannering en er zijn vermeldingen op een aantal websites van overheidsinstanties. Daarnaast zijn er affiches en worden er folders verspreid via de sector.

De raad van bestuur van de VMSW heeft het initiatief genomen voor de informatiecampagne. Het voornaamste doel was om de Vlaamse Woonlening bekender te maken bij een breder publiek. Uit onderzoek van de VMSW bleek dat mensen via via wel het een en ander over de lening wisten, maar dat mensen die niet de juiste contacten hadden, de lening van de VMSW niet kenden, in tegenstelling tot de lening van het VWF die inderdaad een grotere naambekendheid heeft.

De VMSW heeft geoordeeld dat het goed zou zijn, ondanks het feit dat de budgetten telkens voor het einde van het jaar uitgeput zijn, om iedereen dezelfde kans voor die lening te geven door dezelfde kennis te geven en om dus een brede informatiecampagne te voeren. Ik begrijp die overweging en ik vind die ook zinvol. Anderzijds moeten we er ook op letten dat we de mensen niet de indruk geven dat ze onmiddellijk bij de VMSW terecht kunnen voor een lening wanneer het budget zo goed als uitgeput zou zijn. Ik deel dus zeker deze bezorgdheid

en voor toekomstige informatiecampagnes zullen we beide bezorgdheden toch tegenover elkaar moeten afwegen.

Het budget voor 2011 is gelukkig nog niet echt uitgeput. De VMSW dient ieder jaar een jaarprogramma in voor de sociale leningen met een aantal deelbudgetten. In hoofdzaak gaat het om de belening van sociale koop, particuliere renovatieverrichtingen of nieuwbouw. In afwachting van het programmavoorstel van de VMSW en de volledige goedkeurings-procedure daarvan, prefinanciert de VMSW met eigen middelen een beperkt gedeelte van dat programma zodat particulieren al onmiddellijk, van in het begin van het jaar, bij de VMSW terecht kunnen. Dat geprefinancierd gedeelte is op dit moment opgebruikt. Er zal nog geld vrijkomen op het moment dat het programma wordt goedgekeurd.

Dat betekent niet dat uw vraag niet meer gegrond zou zijn. Zoals elk jaar zullen we ook nu zien dat de pot voor de leningen zeer snel uitgeput is. Uw vraag is dus meer dan terecht.

Waarom blijft de VMSW kandidaat-inschrijvers inschrijven op de wachtlijst? Er spelen twee overwegingen. Ten eerste wil men vermijden dat er kampeertoestanden zouden ontstaan op de dag dat het geld vrijkomt. Men schrijft mensen in naarmate ze zich aanmelden. Een tweede overweging is dat mensen beslissen om een huis te kopen en een overeenkomst tekenen, maar pas vier maanden later wordt de akte verleden. Intussen moet men wel geld vinden. Het zou dus kunnen dat men aan het eind van een jaar een overeenkomst tekent en in het begin van het volgend jaar het geld moet hebben. Dan kan het zinvol zijn om zich alvast aan te melden voor een lening. Om praktische redenen laat men dus toe dat mensen zich op die wachtlijst inschrijven om te vermijden dat er ellenlange files zijn op piekmomenten.

Het is ook zo dat het Vlaams Woningfonds in 2010 niet haar hele programma heeft opgebruikt. Dat is een belangrijke vaststelling. De redenering die u maakt om geld over te hevelen, is een vrij logische redenering. Maar eerder dan het overhevelen van budgetten, wat technisch bijzonder moeilijk zou zijn omdat er verschillende financieringssystemen zijn bij de verschillende instellingen, zou een harmonisatie de oplossing kunnen zijn, zoals het ook in het regeerakkoord is aangekondigd.

Als we gaan naar een eengemaakte lening, moeten we ook een eenvoudige manier vinden om het geld billijk te verdelen onder kandidaat-ontleners. Het moet een logisch en transparant systeem zijn. Voor mij is het het allerbelangrijkst dat het consumentvriendelijk is.

Om te weten wat de slimste oplossing zou zijn, zijn er twee soorten audits en doorlichting gevraagd. De ene is een financiële audit en de andere is een operationele audit. De financiële audit is klaar en wordt binnenkort meegedeeld aan de regering. De operationele audit wordt in de loop van maart verwacht. Ik denk dat de twee documenten samen zullen moeten worden gelezen om te weten wat de meest optimale beslissing zou kunnen zijn voor een harmonisatie. Er zullen sterkere en zwakkere punten zijn. We zullen moeten leren uit de sterktes en de zwaktes moeten inkapselen. We zullen de budgetten slim moeten inzetten.

Op basis van de audits zal ik een voorstel formuleren. Op basis van de financiële audit zal ik een aantal grote lijnen uittekenen, maar de operationele audit zal duidelijk maken welke sterktes waar te vinden zijn en hoe we het beste een synergie kunnen bewerkstelligen.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Minister, ik dank u voor uw duidelijk antwoord. Het is hoopvol, in die zin dat er een perspectief is om in 2011 misschien tot een systeem te komen om dergelijke toestanden in 2012 te vermijden. Zou het misschien dan niet zinvol zijn om nu al te stoppen met een wachtlijst? De bouwmaatschappijen leggen nu al wachtlijsten aan voor het budget van volgend jaar, terwijl het budget al is opgebruikt.

Minister Freya Van den Bossche: Ik zal ook nadenken over hoe we op een consumentvriendelijke manier met die wachtlijst kunnen omgaan. Er zijn voor en tegens voor die wachtlijst, maar er is misschien een beter systeem te bedenken.

Mevrouw Veerle Heeren: We willen geen kampeertoestanden voor een bouwmaatschappij of een kredietvennootschap, maar er is een verschil tussen een wachtlijst die wordt aangelegd in het vierde kwartaal van een jaar, en een wachtlijst die nu al wordt aangelegd. Het is nu februari, en men schrijft al mensen op voor januari volgend jaar. Dat is crazy.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de inkomensvoorwaarde voor een sociale lening - 1146 (2010-2011)

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Voorzitter, minister, collega's, ik wil beginnen met een citaat uit een e-mail die ik via mijn dienstbetoen ontving, en die mijn bijzondere aandacht heeft getrokken. Het is geen alleenstaand geval. "Beste, het zit zo dat ik geen sociale lening krijg of geen sociale woning kan kopen omdat ik niet in aanmerking kom door mijn inkomen."

We kunnen zeggen dat dit logisch is omdat die persoon waarschijnlijk te veel verdient, maar bij nader inzien blijkt dat men een jaarlijks belastbaar inkomen moet hebben van minstens 7720 euro. Het is goed dat er voorwaarden zijn voor het verkrijgen van een sociale lening bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Als men eigenaar wil worden, moet men inderdaad een minimuminkomen hebben.

Vooraf het statuut van onthaalouders is een probleem. Er is een verschil tussen wat iemand aangeeft op de belastingsbrief en wat hij of zij in werkelijkheid verdient. In werkelijkheid verdient een onthaalmoeder meer, maar door het forfait dat ze krijgt, is dat niet hetzelfde bedrag als op de belastingsbrief. Ze oefent immers een belastingsvrij beroep uit, en betaalt het minimum aan sociale lasten per trimester. Nadien blijkt ze een gemiddeld netto belastbaar inkomen van ongeveer 1500 euro te hebben, waarmee ze perfect in aanmerking komt voor een sociale lening. Er is dus een verschil tussen de theorie op de belastingsbrief en de reële inkomsten.

Pas twee jaar later kan men dat proberen aan te tonen. Er is voorgesteld aan de belastingdiensten en de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) om het jaarinkomen te laten berekenen op basis van 2010, met de loonfiches, maar het probleem is dat dat niet officieel wordt erkend. Voor men in aanmerking kan komen, moet men alle bewijsstukken verzamelen en laten valideren door de bouwmaatschappij, en dan is het twee jaar later. Ik heb het dan nog niet over de wachtlijsten waar mevrouw Heeren daarnet over sprak. Schrijnend is misschien overdreven als omschrijving voor deze toestand, maar het is wel onrechtvaardig.

Minister, bent u op de hoogte van deze problematiek? Hebt u hierover al klachten ontvangen? Op welk manier kunnen zelfstandige onthaalmoeders die in realiteit aan de inkomensvoorwaarden voldoen, maar door de belastingsbrief niet voldoen, in aanmerking komen voor een sociale lening? Kan deze problematiek worden meegenomen bij de aanpassing van het sociaal huurstelsel, en welke oplossing kan er ondertussen aan worden gegeven?

Ik veronderstel dat dit geen alleenstaand geval is. Het is des te schrijnender bij een echtscheiding. Men voldoet wel aan de inkomensvoorwaarden, maar men kan het niet bewijzen. Dat is toch niet de bedoeling van onze wetgeving. Ik pleit voor een menselijke oplossing binnen de inkomensvoorwaarden.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Er moet aan twee voorwaarden worden voldaan, een eigendomsvoorwaarde en een inkomensvoorwaarde. Wie buiten de inkomensgrenzen valt,

kan inderdaad geen Vlaamse woonlening krijgen. De definitie van inkomen wordt in het leningenbesluit als volgt bepaald: de som van het aan de personenbelasting onderworpen netto-inkomen. In 2011 gaat het om een minimum netto belastbaar inkomen van 7960 euro.

Zelfstandige onthaalouders kunnen ofwel een eigen prijs vragen of het inkomensgerelateerd systeem gebruiken. Hun inkomsten zijn gewoon belastbaar, net als andere inkomens. Evengoed kunnen ze in hun belastingsaangifte de werkelijke kosten inbrengen, of een forfait in rekening brengen. Het resultaat is dan het netto belastbaar inkomen.

Mijnheer Decaluwe, ik begrijp het probleem dat u schetst. Als we daar iets aan doen, moeten we wel weten welk effect we creëren voor alle andere kandidaat-ontleners. Ofwel sleutel je aan de forfaitaire aftrek, ofwel aan het minimuminkomen. Als we het minimuminkomen moeten verlagen tot het niveau dat u citeert, dan krijgen we drama's van mensen die een lening aanvragen en die niet meer kunnen terugbetalen.

Als we aan het forfait sleutelen, zullen er mensen zijn die plots boven de maximumgrens uitkomen, en niet meer kunnen ontlenen. Sta me toe om het probleem nauwgezet te bekijken, om na te gaan of het al of niet verantwoordbaar is een specifieke regeling te maken voor mensen die in die categorie vallen. Maar als we, om dit euvel te verhelpen, de andere groep kandidaat-ontleners in de miserie zouden storten doordat ze te veel verdienen en niet meer in aanmerking komen, of door hen een kleinere aftrek te geven, dan zou dat grotere perverse effecten hebben. In fiscaliteit moet je kunnen verantwoorden wanneer iemand anders zou worden behandeld dan een ander op basis van objectieve criteria. Hier zou dat ook het geval zijn voor die sociale lening.

Ik wil het gerust laten onderzoeken om na te gaan of we er een mouw kunnen aan passen, maar dat zal enkel kunnen als we geen negatieve effecten creëren voor de andere kandidaat-ontleners.

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Minister, ik begrijp dat het niet de bedoeling kan zijn dat we de wetgeving aanpassen voor een honderdtal mensen, met negatieve gevolgen voor de anderen. Daar pleit ik zeker niet voor. Ik vind het goed dat u gaat bekijken hoe u dit kunt oplossen. Als we toch praten over de harmonisering van sociale leningen, is het misschien goed dat we de inkomensvoorwaarde niet veranderen. Op raden van bestuur van kredietvennootschappen doet men onderzoek naar individuele situaties en geeft men scores over solvabiliteit. In zulke gevallen kan de raad van bestuur die de sociale lening toekent, zoeken naar een oplossing op basis van objectieve criteria en bewijsstukken.

Dit is een suggestie om de wetgeving aan te passen. Een Vlaming is heel creatief. Het is niet de bedoeling om het systeem van sociale leningen uit te hollen. Sommige mensen hebben wel recht op een sociale lening, maar ze vallen tussen de mazen van het net.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: In het besluit staat nu al dat je je inkomen op een andere manier mag aantonen. Maar daar schuilt ook een pervers effect in. U hebt het over een zelfstandige vrouw die het breed genoeg heeft om te lenen, maar niet rijk genoeg is om op de gewone markt te kunnen lenen. Er zijn nogal wat zelfstandigen die, om begrijpelijke redenen, zichzelf een laag loon uitkeren, maar veel aftrekken en kosten verhalen. Dat is niet onlogisch. Maar als je daar abstractie van maakt – als je kunt betalen, is het goed –, ga je een onevenwicht creëren en aanmoedigen om meer op die manier te werken. Dat is niet wenselijk en het is ook niet ons doelpubliek voor de sociale leningen.

Mijnheer Decaluwe, het is niet eenvoudig een onderscheid te maken tussen uw geval en anderen. Er zijn valkuilen, maar we zullen het eens rustig bekijken.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Griet Coppé tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de modaliteiten van het op te richten Grondfonds - 1159 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Minister, recent bracht de Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR) de gemiddelde prijs van de bouwgrond in het Vlaamse Gewest in kaart. Dat hebben we kunnen lezen in de kranten. Als reactie hierop besliste de Vlaamse Regering op 21 januari om een rollend grondfonds op te richten om de aankoop van bouwgronden voor sociale huurwoningen gemakkelijker te maken in deze regio's. Het startkapitaal bedraagt 50 miljoen euro.

Het decreet Grond- en Pandenbeleid stipuleert echter al een aantal instrumenten om wonen betaalbaar te maken in eigen streek. Dit decreet bakent onder andere de gemeenten af die behoren tot de 40 procent Vlaamse gemeenten met de hoogste gemiddelde bouwgrondprijs. In deze 69 gemeenten kan onroerend goed enkel worden verkocht aan mensen die een voldoende band met de gemeente kunnen aantonen.

Er wordt tevens voorzien in een inhaalbeweging op het vlak van sociaal woonaanbod. Verder werd Vlabinvest opgericht, ter ondersteuning van wie als gezin of alleenstaande met een laag tot middelgroot inkomen op zoek is naar bouwgrond, een huis of appartement in de Vlaamse Rand.

Minister, in de plenaire vergadering van 26 januari 2011 werd dit thema behandeld in een actuele vraag, en u beloofde in de bevoegde commissie meer duidelijkheid te scheppen. In de beleidsnota werd daar niet over gesproken. U zei dat u dit na de beleidsnota intern hebt besproken, en dat de oprichting van het rollend fonds werd geopperd. Er was wel nog onduidelijkheid over enkele criteria.

Minister, in welke gemeenten zal er met middelen uit het rollend fonds bouwgrond kunnen worden aangekocht? Volgens welke criteria wordt bepaald welke strategische gronden hiervoor worden geselecteerd? Wat is in dit verhaal de rol van de bestaande intercommunales die nu reeds in samenwerking met de steden en gemeenten bouwgronden realiseren? Welke sociale huisvestingsmaatschappijen, universiteiten, zorginstellingen en private ontwikkelaars komen in aanmerking voor deze middelen? Volgens welke mechanismen moeten deze sociale en private actoren het geleende bedrag terugbetalen?

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Deze vraag om uitleg sluit aan bij de actuele vraag die ik en mevrouw Van Volcem vorige week in de plenaire vergadering stelden. We vroegen welke criteria in aanmerking zouden worden genomen om bepaalde gronden te selecteren. Minister, u gaf daarop een antwoord waar we alle kanten mee uit kunnen. Nu blijkt een en ander nog niet duidelijk te zijn. Is het niet logisch dat eerst de reserves, die vandaag in handen zijn van de SHM's, van de overheden, de gemeenten, de OCMW's en de provincies worden opgebruikt, voor we de duurste gronden gaan verwerven?

Er zijn reservestands in handen van de SHM's voor 47.000 wooneenheden. Tevens zijn de reserves voor gemeenten en OCMW's geschat op 8000 hectaren. Als we de bouwrichtlijn van het RSV kiezen, en we zeggen dat we daar gemiddeld 20 woningen per hectare mogen op bouwen, dan hebben we nog reserves voor 160.000 wooneenheden. Samengeteld zitten we al boven de 200.000 wooneenheden.

Als u het mij vraagt, minister, zijn er voldoende reserves om aan de sociale doelstellingen tegemoet te komen. Waarom is er niet eerst aan de reserves gedacht?

De voorzitter: Mevrouw Homans heeft het woord.

Mevrouw Liesbeth Homans: In tegenstelling tot mevrouw De Waele vind ik dit een zeer goed initiatief van minister Van den Bossche, in samenspraak met de collega-ministers Muyters en Bourgeois. We hebben hier in de commissie al verschillende keren gepraat over de problemen met Vlabinvest en de mogelijkheid tot het verwerven van grond, omdat de grondprijzen in onder andere de Vlaamse Rand echt wel behoorlijk duur zijn. CD&V-collega Van Rompuy heeft daar ook altijd voor gepleit.

Wat nu is uitgewerkt, biedt Vlabinvest absoluut de mogelijkheid om toch gronden te verwerven, om toch nog een sociaal woonaanbod te kunnen verwezenlijken in de Vlaamse Rand. Ik vind het systeem van het rollend fonds heel goed. Net in die Vlaamse Rand, waarvoor dit toch prioritair is bedoeld, zijn er absoluut geen reserves. En dus was dit de enige mogelijke oplossing.

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Minister, dit is inderdaad een zeer goed initiatief, maar ik denk dat er nog een aantal bijkomende stappen kunnen worden gezet. Er zou ook nader overleg kunnen worden gepleegd met de intercommunales, die grondverwerving en grondbeleid in hun statuut hebben staan, en niet enkel met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), om op dat vlak de handen in elkaar te kunnen slaan.

Het is ook goed dat we niet iedere keer om de oren worden geslagen met de problematiek van de vele reserves. Er kan beter in kaart worden gebracht in welke mate die gronden onmiddellijk aansnijdbaar zijn en onmiddellijk ontwikkeld kunnen worden. Er is immers een hele problematiek van woonuitbreidingsgebieden, die vaak te maken hebben met overstromingsproblematiek. Het is niet zo evident om die onmiddellijk aan te snijden. Er moeten eerst infrastructuurwerken worden gerealiseerd.

Hoe goed de bedoeling ook was om de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur (aGI) verder te integreren in het VMSW, op het terrein is het nog niet merkbaar dat er enige versnelling mogelijk is in het realiseren van de projecten.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, ik verwacht vooral meer duidelijkheid via uw antwoorden, maar ik wil u nu ook al een paar vragen stellen. Mevrouw Homans zegt dat het vooral bedoeld is voor de problematiek in de Vlaamse Rand. Het gaat om 10 van de 50 miljoen euro. Maar wat gaat u met die 40 miljoen euro doen? U sprak in uw persbericht over de duurste gronden. Dat stootte mij wat tegen de borst, omdat u mijns inziens meer kunt doen met die middelen. Ik denk dat u beter middelmatige grond koopt om dan zo veel mogelijk woningen te kunnen realiseren.

Hebt u er al zicht op welke gronden u wilt kopen? Of is het eerder de bedoeling om extra middelen te geven aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, die juist actief zijn in die gebieden, zodat u extra middelen kunt geven voor deze grond? Of is het eerder de bedoeling om zelf actief, via een aparte vennootschapsvorm, op te treden?

In grote steden is de ene deelgemeente soms veel duurder dan de andere. Hoe zult u omgaan met die differentiatie?

Voor mij blijft het allemaal een beetje vaag, tenzij u de bedoeling hebt, gelet op de recente arresten van de Raad van State, om de woonreservegebieden als het ware met een gewestelijk RUP aan te snijden en daar het Grond- en Pandendecreet wenst te doorbreken en het minimum van 25 procent niet wilt handhaven.

De heer Jan Penris: Minister, collega's, ik ben het vaak eens met mevrouw De Waele, maar deze keer toch niet helemaal. Als het Grondfonds echt bedoeld is om aan huisvestingsbeleid in de Vlaamse Rand te doen, volg ik de filosofie van dat fonds helemaal. Maar ik wil dan wel de zekerheid dat het daar inderdaad voor bedoeld is. Als het Grondfonds buiten die Rand operationeel zou willen worden, volg ik de stelling van mevrouw De Waele. Ik vind dat de grondreserves die er daar zijn, als eerste en bij prioriteit aangesneden kunnen worden.

Dus graag uitsluitel, minister. Is het, zoals mevrouw Homans suggereert, de bedoeling om het Grondfonds grotendeels te benutten voor projecten in de Vlaamse Rand, dan vindt u in ons een medestander. Zo niet, volg ik noodgedwongen de lijn van mevrouw De Waele.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Ik heb de indruk dat mevrouw Van Volcem hier wat mist spuit. Ik dacht dat het Grondfonds bedoeld was als een soort rollend fonds: input van middelen, en later terugvloeiën. Mevrouw Van Volcem laat uitschijnen dat het extra middelen zijn die erin worden gepompt, als het ware zonder return.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, collega's, de bedoeling is om op deze manier gronden te kunnen verwerven die anders niet of moeilijk zouden kunnen worden ingevuld, op plaatsen waar dat ook een grote meerwaarde biedt. We zullen twee soorten criteria nodig hebben: de ene zijn regiogebonden, de andere kwalitatief. Er zal altijd een combinatie van de twee gezocht moeten worden.

Wat de regiogebonden criteria betreft, zijn er een aantal aspecten. Een aspect is natuurlijk de grondprijs zelf. We moeten daar niet te exclusief in worden. Wat mij betreft, is het een goed voorstel om te zorgen dat alle gemeenten die boven de mediaan zitten qua grondprijs, in aanmerking komen. Ik denk niet dat we op dat criterium de grootste selectie moeten gaan doorvoeren. Vanzelfsprekend is het wel een belangrijk criterium. Want waar het gemakkelijk en goedkoop is om gronden te verwerven, doet het probleem zich in de praktijk veel minder voor.

Ten tweede zijn er een aantal specifieke problematieken, die te maken hebben met een aantal factoren van verdringing. In de eerste plaats: de Vlaamse Rand. Daar is inderdaad een probleem van verdringing. Ik denk bijvoorbeeld aan de Europese expats, die ervoor zorgen dat het gewoon verschrikkelijk duur wordt om daar te kunnen wonen. Dat gebied omschrijft u het best als Vlabinvest-gebied.

In een aantal studentensteden, waar het aantal studenten gevoeliger ligt dan de voorzieningen voor die studenten, ontstaat er ook een grote druk op de woonmarkt. Die studenten gaan zich samen organiseren, huren op de private huurmarkt en zorgen er zo voor dat de krapte die al bestaat voor gezinnen nog groter wordt. Dat is een probleem. Aan een aantal situaties in Leuven, Gent en Antwerpen zou soelaas kunnen worden geboden door daar aandacht voor te hebben.

Tot zover de specifieke regionale aandachtspunten, de kwantitatieve. Maar er zijn ook een aantal kwalitatieve criteria die wat mij betreft van belang zijn bij de afweging van de keuze voor projecten. Ten eerste moet het gaan om grotere gronden, die vaak moeilijk op te kopen zijn door één actor. Huisvestingsmaatschappijen hebben bijvoorbeeld wel mogelijkheden, maar soms zijn de stukken grond die verkocht worden te duur om in één lap te kunnen kopen, en bovendien is het soms ook niet wenselijk om zo veel sociale woningen te bouwen op zo'n groot stuk grond.

Het gaat dus om grotere gronden, die vermenging mogelijk moeten maken, maar die bijvoorbeeld ook mogelijkheden kunnen bieden voor inbreidingsgerichte ontwikkeling, stads- en kernontwikkeling, dorpsontwikkeling, het wegwerken van stadskankers. Ik denk bijvoorbeeld aan sites van oude fabrieken, die vaak gewoon stadskankers worden. Die gronden kun

je dan activeren op een manier die niet het aansnijden van nieuwe ruimte is, maar van ruimte die daar ligt te liggen en die vaak te duur is, gezien de ligging en gezien de hoge kosten die er nog zijn om de grond bouwrijp te maken.

Verder is er de mogelijkheid tot vermenging van een sociaal woningaanbod met een aanbod aan private woningen, maar evengoed met die van zorgvoorzieningen. Of het dan gaat om rusthuizen, crèches, studentenhuisvesting, waar het concept 'vermenging' zinvol kan zijn, maar elk van die instellingen – zorgvoorzieningen, onderwijsinstellingen, huisvestingsmaatschappijen – de grond te groot vindt om dat enkel voor zichzelf te gebruiken, zijn er opportuniteiten voor dat fonds.

Het moet natuurlijk specifiek daar worden gebruikt waar er weinig reservegrond voorhanden is. Waar die nog volop voorhanden is, moeten we niet prioritair nieuwe stukken gaan opkopen. We moeten dus kijken waar er weinig reservegrond voorhanden is, maar waar er tegelijk nog een groot objectief ligt voor het grond- en pandenbeleid.

Er moet ook altijd een ad-hocrentabiliteitsafweging worden gemaakt. De prijs moet interessant genoeg zijn om die rentabiliteit op het geheel te kunnen behalen. Ik denk dat we ook in een aantal duurdere regio's over interessante prijzen zullen kunnen onderhandelen, als we inderdaad ineens een groot stuk kopen.

Het is voor mij zeer belangrijk dat er een goede afstemming is met de gemeente- en stadsbesturen. Het is vaak op aangeven van hen of van huisvestingsmaatschappijen dat we overgaan tot de aankoop van dergelijke stukken grond. Steden of gemeenten die denken aan een slimme invulling van dat soort gebieden, maar die weten dat het stuk grond te groot is om door één iemand te laten aanpakken, zouden de vraag kunnen stellen om dat door het fonds te laten gebeuren.

Ik geef u daarmee een aantal afwegingen die gebruikt kunnen worden om telkens een ad-hocopportuniteitsafweging te doen voor stukken grond die interessant zijn.

Waarom zeggen wij nu al dat 10 miljoen euro zal moeten worden uitgetrokken voor de Vlaamse Rand? Het probleem is daar ten eerste zeer nijpend, maar ten tweede weten we daar ook al perfect welke stukken grond in aanmerking komen. Er is al eerder onderzoek naar gebeurd door Vlabinvest. We weten dus welke stukken grond klaar liggen om op korte termijn gekocht en bebouwd te worden, maar die vandaag niet gekocht kunnen worden.

Het is dus zeer zeker een bijzonder belangrijk aandachtspunt van dit fonds. Het is overigens ook de aanleiding geweest om dit fonds op te richten, maar het fonds zal niet exclusief daarvoor worden ingezet.

Wat is de verhouding met de intercommunales? Het is niet de bedoeling dat het rollend fonds taken overneemt van de intercommunales. Als zij gronden willen en kunnen kopen: zeer graag. Wij zien die rol veeleer complementair. Als de intercommunales bijvoorbeeld aangeven dat er vormen van ontwikkeling zijn die hun pet te boven gaan, en ze willen daar de handen in elkaar slaan: graag. Wat wij willen doen, is een complementaire rol vervullen, ten dienste van die intercommunales, die steden en gemeenten en die huisvestingsmaatschappijen waar het nu eenmaal moeilijker en groter is dan voor hen alleen. Het is ook ten behoeve van Vlabinvest. Waar zij het zelf niet kunnen, kunnen wij inspringen. Het is dus eigenlijk een soort complementair fonds. Zo moet u het zien.

Op welke manier zou dat dan gebeuren? Afhankelijk van waarvoor de gronden worden gebruikt, zal de terugbetaling anders in elkaar zitten. In ieder geval is het de bedoeling dat in de meeste gevallen die gronden aan de initiatiefnemer worden overgedragen en dat we de bestaande middelen daar optimaal voor inschakelen.

Hoe gaan we dat doen? De gronden worden verkocht op het moment dat die sociale huurwoningen worden gerealiseerd en verkocht aan de huisvestingsmaatschappij via NFS-2-

middelen. Ook daar zie je dus weer dat rollende aspect: we schieten het voor, en we weten dat het een beetje later terugkomt.

Voor sociale koopwoningen verkoopt de sociale huisvestingsmaatschappij de grond mee aan de sociale kopers. Op dat moment krijgen we dus ook weer het geld van de grond terug, en kunnen we daar opnieuw andere dingen mee doen. Voor huurwoningen die worden gefinancierd door Vlabinvest is er een andere regeling. Daar wordt de grond normaal in erfpacht gegeven aan de sociale huisvestingsmaatschappij. We zouden die formule ook hier toepassen, met een voldoende lange erfpacht, om ervoor te zorgen dat het effect in de huur verwaarloosbaar is. Als je dat dermate moet doorrekenen in de huur, zul je geen woningen ter beschikking kunnen stellen die effectief effect hebben op de markt. Ook voor de koopwoningen die gefinancierd worden via Vlabinvest, is het zo dat de grond mee wordt verkocht aan de koper. Dan komt het dus onmiddellijk terug.

Dan zijn er andere realisaties. Ik denk aan zorginstellingen, studentenhuisvesting, private ontwikkeling. Van geval tot geval moeten we bekijken wat de best mogelijke constructie is. Mijn voornaamste aandachtspunt zal zijn: hoe sneller we kunnen bouwen, hoe beter. Maar vroeg of laat zullen die gronden moeten worden gekocht door de initiatiefnemers. Dat lijkt mij nogal wies. Alleen moeten we toch proberen om, als we snel een instrument willen aanreiken, toe te laten dat er juridisch andere formules worden uitgewerkt, waardoor er al snel kan worden gebouwd, ook als het geld niet met diezelfde snelheid voorhanden is om de grond te kopen.

Vanzelfsprekend moeten er nog verdere modaliteiten worden vastgelegd. De principiële goedkeuring en de grote lijnen zijn op 21 januari vastgelegd. Het is nu de bedoeling om, met een inbreng van alle actoren, tot een definitief, volledig uitgewerkt systeem te komen. Maar dit zijn wel de grote lijnen waarop wij trachten te werken.

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Minister, ik dank u voor de uitvoerige uitleg, maar er blijven nog wel wat vragen open.

U spreekt over de criteria: regiogebonden en kwalitatief. U hebt het over de Vlaamse Rand en over het probleem van verdringing. Daar is één voorbeeld van. Ik vraag me af waarom er dan geen extra middelen aan Vlabinvest worden gegeven. Er wordt nu nog een rollend fonds opgericht naast Vlabinvest, dat reeds bestaat.

Er wordt gesproken over studentensteden: Gent, Antwerpen maar ook Leuven. Ze kunnen op deze manier studentenkamers realiseren. Maar er is ook het stedenbeleid, waarbij er reeds extra middelen gaan naar die steden, waarop kustgemeenten en landelijke gemeenten geen beroep kunnen doen. Ik ben daar niet tegen, maar met dit rollend fonds komt er als het ware nog een ander mechanisme op gang waarbij middelen kunnen worden besteed om betaalbaar wonen te realiseren. Deze middelen zullen uiteraard moeten worden terugbetaald.

Het is op vraag van de gemeenten zelf, zegt u, of in samenwerking met gemeenten en steden. Maar zal het gebeuren via een oproep? Zullen de steden zelf moeten laten weten dat ze willen genieten van dit rollend fonds of zal iedere stad gecontacteerd worden? Het gaat om 40 miljoen euro, waarvan al 10 miljoen euro weg is. 40 miljoen euro is nu ook niet zoveel om grote stukken grond op te kopen. Het blijft wat onduidelijk. Misschien zal bij de uiteindelijke bekendmaking van de verdere criteria meer uitleg kunnen worden gegeven.

Het is ook in samenwerking met intercommunales, zegt u, maar misschien is dit ook voor de intercommunales te groot.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Voorzitter, in tegenstelling tot een aantal collega's vind ik niet dat dit een taak is van de overheid. Het is zeker niet de taak van de overheid om reserves aan te leggen en gronden te verhandelen en door te verkopen. U zult dus dure gronden opkopen.

U zegt dat u nu al weet waar die liggen. Ik stel me ook al de vraag in welke mate de wet op de overheidsopdrachten wordt geschonden.

Aan welke prijs zult u die dure gronden doorverkopen? Onder de prijs? Dan bent u niet goed bezig, want dan zult u de staat verarmen. Ik ben er zeker van dat u de grond niet duurder zult verkopen, want u bent de eerste om te pleiten tegen de dure gronden.

Minister, ik denk dat er iets anders achter zit, wat u verzwijgt en wat wij nog niet weten. Ik vind dit een zeer bizar dossier.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, ik ga proberen om niet paranoïde te zijn en uit te gaan van uw goede bedoelingen.

U zegt: wat te groot is en niemand wil opkopen, zal door de overheid worden opgekocht. Ik vraag me af of u die grote gebieden zult vinden waar het duur is en de grond schaar is.

Waar de grond ook duur is, zult u zeker een private ontwikkelaar vinden. Ik begrijp dat niet.

U hebt niet op mijn laatste vraag geantwoord, die nochtans zeer belangrijk is. Hoe zult u aan die gronden geraken? Via een voorkooprecht? Via onteigening?

U spreekt over stadskankers, maar daarvoor bestaan toch de brownfieldconvenanten. Er bestaan al heel wat mechanismen. Soms heb ik een beetje het vermoeden dat u vooral in steden zoals Antwerpen, Gent en Leuven waar rode burgemeesters aan het bewind zijn, middelen van uw Grondfonds wilt inzetten, onder het mom van de druk van de studenten.

Mijn vraag is: waar wilt u naartoe? Ware het niet beter geweest, in het kader van het stadscontract en het stedenbeleid, om een budget te geven? Een stad of een gemeente is een lokale woonregisseur, kent ook de problemen van zijn stad, weet waar hij middelen voor nodig heeft. Dat is ook een van de dertien punten die de centrumsteden in het stadscontract naar voren hebben geschoven.

Nu wilt u, vanuit Vlaanderen, opeens enkele zaken doen. Ik denk dat u de woonreservegebieden via een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wilt aansnijden, gelet op de recente rechtspraak van de Raad van State. U zult dure gronden aankopen en weer verkopen, via een rollend fonds, maar er zal toch ook veel verlies zijn.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Voorzitter, minister, ik wou eigenlijk niet reageren, maar ik hoor hier zoveel dingen zeggen die er 'kloef' naast zijn, om het zo te zeggen.

Sommigen hebben blijkbaar niet goed begrepen wat zo'n rollend Grondfonds eigenlijk is. Het is niet de bedoeling om extra middelen aan de steden te geven. Men spreekt hier over de studentensteden, over Antwerpen, over Gent, over rode burchten.

We zijn het er allemaal over eens dat betaalbaar wonen een recht is voor iedereen. We stellen vast dat de grondprijzen op drie jaar tijd verdriedubbeld zijn, dat heel veel jonge gezinnen niet meer in staat zijn om een eigen woning te verwerven, niet alleen in de studentensteden, maar ook in de kustgemeenten waar jonge mensen uit de markt worden geprezen omdat er heel wat wordt opgekocht aan hoge prijzen.

Het is dus logisch dat we een inspanning doen in die gemeenten waar het moeilijk is. Het gaat over een rollend fonds, niet over extra middelen, met middelen die wel moeten worden terugbetaald.

De heer Jan Penris: De minister zegt dat ze het Vlabinvestgebied viseert en dat ondersteun ik. In het verhaal van de studentensteden kan ik al minder volgen.

Ik ken de situatie in Leuven en in Gent eerlijk gezegd niet, maar ik ken de situatie in Antwerpen zeer goed. In de Antwerpse studentenbuurt – en ik ken die buurt zeer goed – is er

geen probleem van verdringing. Ik denk dus niet dat je in Antwerpen, met dat fonds, een meerwaarde kunt bieden voor het realiseren van de doelstellingen die u voor ogen hebt.

Het maakt mij ook een beetje achterdochtig. Ik herhaal dat ik Leuven en Gent niet ken, maar in Antwerpen kan zo'n rollend fonds geen enkel extra gunstig effect ressorteren.

Minister Freya Van den Bossche: Waarom niet rechtstreeks via Vlabinvest? Omdat je via een rollend fonds een heel dynamisch systeem kunt creëren van gelden die ter beschikking blijven van de overheid om er realisaties mee te doen. Vlabinvest werkt via een erfpachtregeling als het gaat om huur. Als het gaat om koop, krijg je je geld terug. Als je je geld terugkrijgt, kun je opnieuw investeren.

Dat is voor een begroting natuurlijk een heel ander systeem dan simpelweg geld uit een begroting halen, aan Vlabinvest geven en dat is weg. Het is een veel intelligenter manier om een dynamisch grondenbeleid te voeren, zeker ook in de Vlaamse Rand. Er is geen andere manier waarop we dat anders zo snel zouden kunnen doen, met de budgettaire contraintes die er nu zijn.

Als we op korte termijn die gronden van 10 miljoen euro willen verwerven waarvan we nu al weten dat ze interessant zijn, dan is dit het meest toegankelijke systeem om dat te doen. Het is een systeem waarbij we heel kort op de bal zullen kunnen spelen.

Ik hoor ook kritieken: "Waarom is het wel voor daar en niet voor daar?" Het is bijvoorbeeld evengoed voor de kust, mevrouw Coppé. Aan de kust is er verdringing omwille van het feit dat mensen er tweede verblijven kopen. Ik heb u een aantal voorbeelden gegeven van waar mensen het moeilijker hebben om een woning te verwerven omdat de gronden er duurder worden. Het enige wat ik wil, is 'ja' kunnen zeggen op opportuniteiten die zich aandienen. Gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden of huisvestingsmaatschappijen zullen die spontaan mogen melden. Natuurlijk zullen we op prospectie gaan, maar er zijn projecten die meerdere poten tegelijk hebben. Vlabinvest heeft al veel van die projecten kunnen realiseren. Ik denk aan 't Beiershof in Overijse. Daar zijn zowel sociale huurwoningen als koopwoningen, sociale woningen en Vlabinvestwoningen. Er is ook een rusthuis. Dat is allemaal gebeurd in samenwerking met de gemeente en via coördinatie van Vlabinvest. Dat heeft goed gewerkt in de praktijk. Het is een complementaire manier om een en ander te kunnen doen.

Voor mij moet er niets gebeuren in Antwerpen. Dat is niet mijn bekommernis. Iedereen beschuldigt me ervan dat ik dingen wil doen voor socialistische burgemeesters. Hoeveel zijn er zijn in de Vlaamse Rand? Ik ken er niet veel. Het hoeft niet dat Brugge er gebruik van maakt, mevrouw De Waele.

Ik vind het jammer dat, als er geld wordt vrijgemaakt voor gebieden waar er problemen zijn, ik meteen word beschuldigd van vriendjespolitiek. Mevrouw De Waele, doe maar mee aan de verkiezingen, misschien haalt u de burgemeestersjerp van Gent wel binnen en kan ik er dan iets doen. Ik zal u de studies bezorgen. Objectieve studies leggen de druk op de private huurmarkt uit en tonen aan hoeveel studenten er op korte tijd zijn bijgekomen zonder dat er in studentenhuusvesting is voorzien. Als die onderwijsinstellingen zelf niet bijbouwen, als Onderwijs er zelf geen budgetten voor vrijmaakt, dan moeten we vanuit Wonen die bekommernis hebben.

Als u vindt dat dat niet zo is, dan kunt u dat zeggen, maar dan zullen we het daar fundamenteel over oneens zijn. Ik vind het heel jammer dat u zegt dat er iets achter moet zitten, maar u weet nog niet wat. Dat is een beschuldiging, ik begrijp niet waarom u dat doet als u niet weet waarvan u mij kunt beschuldigen. Ik kijk uit naar uw werkelijke aantijgingen, en ik neem het niet dat u me beschuldigt van zaken die u nog niet onder woorden kunt brengen.

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Minister, aan de vraag en de discussie merken we dat de idee van een rollend fonds interessant is. We kunnen achter de doelstelling betaalbaar wonen staan, maar het was beter geweest als u dit had aangekondigd in de beleidsnota. Dat konden we dit eerst bespreken voor het in de pers kwam, omdat we de contraintes nog niet kennen van de verschillende criteria die nog worden uitgewerkt.

U zegt dat het niet specifiek voor bepaalde steden is uitgewerkt. Dit wil zeggen dat gemeenten zich spontaan kunnen melden. U zult zelf op prospectie gaan. Het is belangrijk dat gemeenten waar betaalbaar wonen niet mogelijk is door hoge grondprijzen, tijdig zullen worden geconsulteerd zodat ze een beroep kunnen doen op het rollend fonds. We zullen nagaan hoe de opvolging van het rollend fonds gebeurt, zodat we deze vraag opnieuw kunnen stellen als er meer bemerkingen zijn.

Minister Freya Van den Bossche: Op welke manier wil het parlement graag omgaan met beslissingen die in voorbereiding zijn bij de regering en die niet in een beleidsnota staan? Hier was de aanleiding dat Vlabinvest gronden op het oog had, maar niet kon kopen. Daarom stond dat niet in de beleidsnota. Als ik denk dat er een project in de maak is waarover het interessant is van gedachten te wisselen, is er dan een manier waarop ik dat op de agenda kan plaatsen? Hoe gebeurt zo iets? Ik heb er geen probleem mee om dat vooraf te bediscussiëren, maar ik ken de procedure niet.

De voorzitter: We kunnen te allen tijde van gedachten wisselen over de onderwerpen die wij of u nuttig achten. Als u zegt dat u een punt kunt aanbrengen, dan brengen we dat onder de vorm van een gedachtewisseling op de agenda, en dan kunnen we daar later nog initiatieven aan koppelen.

De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Minister, er bestaat een systeem van non-papers, maar u kunt ook, zoals minister Lieten heeft gedaan, een conceptnota indienen, en dan kunnen we daarover discussiëren. Het staat u vrij om ermee te doen wat u wilt. Misschien is dat een mogelijkheid.

Minister Freya Van den Bossche: Passeert die conceptnota dan eerst de regering of gaat die eerst naar de commissie, en pas dan naar de regering?

De heer Carl Decaluwe: Het gaat over uw persoonlijke visie, en dat moet niet eerst naar de regering.

Minister Freya Van den Bossche: Oké.

De voorzitter: Minister, als u een nieuw concept hebt, giet het in een nota en leg het ons voor. We zullen het met veel enthousiasme bespreken.

Het incident is gesloten.

■