

Publiek-private samenwerking voor sociale huurwoningen

Lusten voor privé, lasten voor overheid, slecht voor huurders

Tom De Saegher (ACW-studiedienst)

Het dossier van de publiek-private samenwerking (PPS) voor sociale huurwoningen komt deze maand opnieuw op de politieke tafel van Vlaamse regering en Vlaams parlement.

Daarmee zet Vlaams minister van Huisvesting Gabriëls een nieuwe stap op zijn weg naar de verwezenlijking van bijkomende sociale huurwoningen volgens een alternatieve methode. Op zeer korte termijn zouden via deze PPS 1.000 sociale huurwoningen moeten worden gebouwd en verhuurd. De minister wil hiermee een bijdrage leveren tot dé prioritaire doelstelling inzake huisvesting van de huidige Vlaamse regering: tijdens deze legislatuur 15.000 extra sociale huurwoningen realiseren. Voor deze PPS-projecten voorziet de Vlaamse overheid een budget van 25 miljoen euro. De overige huurwoningen moeten er komen via de bestaande kanalen en financieringsvormen: dit wil zeggen via het investeringsprogramma van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) of de projectsubsidieering door de Vlaamse overheid en uitgevoerd door de socialehuisvestingsmaatschappijen.

PILOOTPROJECTEN

De minister wil in een eerste fase van start gaan met verschillende pilootprojecten in een tiental steden (onder andere Antwerpen, Gent, Lier, Lommel, Tienen en Tongeren). Hij wil dit doen op gronden van gemeenten of socialehuisvestingsmaatschappijen. Opzet: private partners aantrekken om te zorgen voor bouw of renovatie en onderhoud van

woningen op deze gronden. De verhuur van deze woningen zou ofwel door deze private vennootschappen zelf gebeuren, ofwel uitbesteed worden aan bijvoorbeeld de gemeente, het OCMW of de socialehuisvestingsmaatschappij.

Tezelfdertijd zou hij de nodige politieke beslissingen nemen, modellen, procedures en instellingen creëren om dit systeem soepel te laten werken. Op grond van de ervaringen in de pilootprojecten wil hij de modellen, procedures en instellingen eventueel bijstellen, om deze - in de toekomst - vlotter te laten functioneren.

Het ACW is blij met de doelstelling om snel extra sociale huurwoningen te bouwen. Dit is essentieel om te voldoen aan de dringende en aanslepende behoefte van zovele wachtenden en is ook goed voor de werkgelegenheid in de sector. We kunnen extra stimuli vanuit de overheid alleen maar toejuichen.

Maar volgens het ACW brengt dit systeem niets bij tot de sociale huisvesting, integendeel. De lusten zijn volledig voor de privé-sector, want die krijgt een gewaarborgde opbrengst en loopt omzeggens geen enkel risico.

De overheid draagt in het model de belangrijkste lasten, zo onder meer de kans op leegstand van de huurwoningen, de kans op wanbetaling van de huurder en het verschil tussen de door de huurder betaalde en de normale huur (huursubsidie). De overheid roept

voor de betaling van deze kosten een garantiefonds in het leven, dat gespijsd wordt met een jaarlijkse dotatie vanuit de Vlaamse overheid. Gelet op de risico's die niet op voorhand te becijferen zijn, is dit een open fonds, een open portemonnee.

Ook de kandidaat-sociale huurder wordt er volgens het ACW niet beter van, want met dezelfde financiële inspanningen vanuit de overheid zouden meer sociale huurwoningen met een gegarandeerde kwaliteit kunnen gerealiseerd worden via de bestaande weg van VHM en socialehuisvestingsmaatschappijen.

KWALITEIT EN KWANTITEIT

Wat willen de mensen? Zij willen een betaalbare woning van behoorlijke kwaliteit. Dat is ook hun volste recht: het is één van de belangrijkste grondwetsbeginselen.

Krijgen ze via deze procedure huurwoningen van behoorlijke kwaliteit? Volgens het ACW is dit niet zeker: de Vlaamse overheid legt geen regels op om de kwaliteit van de woningen te garanderen. De huidige sociale woningbouw moet voldoen aan de kwaliteitscriteria van de VHM, en die waarborgen een goede kwaliteit. Zullen het betaalbare huurwoningen zijn en zullen ze correct toegewezen worden? Ook dat weten we niet, want nergens wordt gezegd of ze ook onder toepassing vallen van het sociaal huurbesluit, dat de toewijzingscriteria en de huurprijzen voor sociale huurwoningen reglementeert.

Het is belangrijk dat voor deze mensen ook aandacht geschonken wordt aan factoren zoals leefbaarheid van de woonomgeving, sociale veiligheid, sociale integratie en samenhang. Deze aspecten worden de laatste jaren geïntegreerd in de projecten van socialehuisvestingsmaatschappijen. Zij hebben daar ervaring mee, hebben daar een visie over. De private sector heeft dit niet.

En dan is er ook het element van kwantiteit: met dezelfde middelen zou men met de bestaande werkwijze aan meer mensen een huurwoning van minimum dezelfde kwaliteit kunnen garanderen. Dit is ook logisch: private partners nemen *sowieso* een winstmarge die de socialehuisvestingsmaatschappijen niet nemen.

Ten slotte wordt het er voor de huurder ook niet duidelijker op: opnieuw komt er een 'private sociale verhuurder' bij, naast de gemeenten, OCMW's en socialehuisvestingsmaatschappijen. Er wordt een nieuw systeem geplaatst naast het bestaande, met een eigen werking. De vraag of de woningen volgens het bestaande of volgens een nieuw systeem zullen verhuurd worden, is momenteel niet beantwoord. De ondoorzichtigheid wordt op dat vlak alleen maar groter. Was het niet deze regering die bij haar aantreden een sterk pleidooi hield voor vereenvoudiging van regelgeving en van actoren? Was dat geen prioriteit in de beleidsbrieven woonbeleid van deze bewindsploeg? In de praktijk merken we enkel het tegenovergestelde...

Voor de overheid brengt dit PPS-model een aanzienlijke meerkost met zich mee. Niet alleen de risico's van wanbetaling en van leegstand dragen via het garantiefonds, maar ook de niet onaanzienlijke huursubsidie betalen. De woningen opkopen ingeval van faillissement van de PPS-structuur is voor de overheid eveneens een belangrijk risico.

Wil de overheid ook overgaan tot controle op kwaliteit, dient ze niet alleen regels uit te werken, maar ook bijkomend personeel te voorzien: de huidige inspectie zal hier niet volstaan.

En voor de privé-sector heeft dit systeem alleen maar voordelen. Want wie verzekert je, zonder reële risico's, 6% opbrengst? En wie

garandeert je dat daartegenover bijna geen inspanningen staan? (Zelfs als men als verhuurder zou moeten optreden, moet men geen enkele inspanning leveren om de huur correct te berekenen of om die tijdig te innen.) Wie garandeert je zo'n grote mate van flexibiliteit en bijna geen regels die wel gelden voor de bestaande socialehuisvestingssector? (Bijvoorbeeld qua kwaliteit van de woningen en de woonomgeving, qua sociale *mix*, qua inbreiding.) Wie garandeert je dat je, zeker in eerste instantie, geen bouwgrond moet inbrengen, waardoor jouw bouwgrond nog schaarser en dus nog duurder wordt? Jawel, Jaak Gabriëls, de Vlaamse minister van Huisvesting.

Maar let wel: niet iedereen uit de privé-sector zal in dit PPS-model kunnen stappen. Men moet over heel wat geld beschikken, of over grote financiers, om in het circuit mee te draaien. De privé-sector zal immers geld moeten neerleggen voor de bouw of renovatie van de woningen. Dit wordt slechts op 27 jaar terugbetaald en is dus niet voor iedereen weggelegd. De kleinere aannemers, en dat is het gros van de aannemers die in de socialehuisvestingssector actief zijn, zullen in dit systeem weggeconcurrereerd worden door de zeer grote bouwondernemingen die over voldoende financiële middelen of relaties beschikken.

OP ONZE KOSTEN

Slotsom: wat minister Gabriëls met zijn PPS-systeem wil, is meer dan "een bijdrage leveren" tot de 15.000 sociale huurwoningen. Hij wil aan grote firma's ruime financiële voordelen geven op kosten van de gemeenschap, op kosten van de belastingbetaler, op onze kosten. Hij wil een systeem opzetten waarbij de bouwgronden voor de gewone mensen duurder worden, want aan de firma's die momenteel met de bouwpercelen speculeren wordt niet geraakt terwijl de overheidsground wordt aangesproken. Hij wil een systeem opzetten om te bewijzen dat het beter werkt dan de bestaande huisvestingssector, die op termijn plaats moet ruimen voor dit systeem. Om dan nog te zwijgen over de geselecteerde projecten: zo weggeplukt uit het klassieke VHM-programma (ja, er is in vele gevallen al jaren aan gewerkt en overlegd) en de partijpolitieke keuze van de locaties. En wordt de groep wachtenden op een sociale woning er beter van? Neen, want er zullen minder huurwoningen gebouwd worden met hetzelfde overheidsgeld, zonder dat de huurder garanties heeft voor een correcte toewijzing van een betaalbare woning van behoorlijke kwaliteit. Een aantal PPS-voorbeelden uit het verleden (bijvoorbeeld het 'systeem-Waltniel') hebben bewezen hebben dat ze de overheid handvol geld kosten en kwalitatief ondermaats zijn. Misschien kunnen we het 'systeem-Gabriëls' over dertig jaar aan deze negatieve lijst toevoegen.